

EXCERPTA E DISSERTATIONIBUS IN IURE CANONICO

CUADERNOS DOCTORALES

DE LA FACULTAD DE DERECHO CANÓNICO

VOLUMEN 25 / 2012-2013

PUBLICACIÓN PERIÓDICA DE LA FACULTAD
DE DERECHO CANÓNICO /
UNIVERSIDAD DE NAVARRA / PAMPLONA / ESPAÑA



Universidad
de Navarra

Doble procedimiento para la imposición de la pena de expulsión del estado clerical
en las normas vigentes

Marek Gołąb / 11-82

El registro de la propiedad y la inmatriculación de los bienes de la Iglesia
en la actual legislación hipotecaria

Vicente Borja Dosdá / 83-142

La *Lex propria* de la Signatura Apostólica de 2008 y las *Normae speciales* de 1968,
con especial referencia al proceso contencioso administrativo y a su intervención
en ámbito administrativo

Pablo Mones-Cazón / 143-215

Hindu Marriage Law. A Comparative approach from a Catholic Perspective

Shijo Antony Kanjirathamkunel / 217-276

Los órganos de dirección y de formación en los seminarios *Redemptoris Mater*

Fernando Gallego Rodríguez / 277-325

Universidad de Navarra
Facultad Derecho Canónico

Vicente Borja DOSDÁ

El registro de la propiedad
y la inmatriculación de los bienes
de la Iglesia en la actual
legislación hipotecaria

Extracto de la Tesis Doctoral presentada en la
Facultad Derecho Canónico de la Universidad de Navarra

Pamplona
2012-2013

Ad normam Statutorum Facultatis Iuris Canonici Universitatis Navarrensis,
perlegimus et adprobavimus

Pampilonae, die 11 mensis decembris anno 2013

Dr. Georgius OTADUY

Dr. Eligius TEJERO

Coram tribunali, die 27 mensis iunii anno 2012, hanc
dissertationem ad Lauream Candidatus palam defendit

Secretarius Facultatis
D. nus Eduardus FLANDES

Cuadernos Doctorales de la Facultad de Derecho Canónico

Vol. 25, n. 2

El registro de la propiedad y la inmatriculación de los bienes de la Iglesia en la actual legislación hipotecaria*

Vicente Borja DOSDÁ**

Sumario: INTRODUCCIÓN. I. LA INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA IGLESIA CATÓLICA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. EL ART. 206 LH. A. *El Registro de la propiedad y el art. 206 de la Ley Hipotecaria*. B. *El artículo 206 de la Ley Hipotecaria: Origen y contenido*. C. *La Constitucionalidad del artículo 206 LH*. 1. Los artículos 14 y 16 de la Constitución Española: los principios de igualdad y libertad religiosa. 2. El procedimiento vigente en el art. 206 LH: elementos que cuestionan su constitucionalidad. a) El art. 206 LH: Privilegio o necesidad. b) La persona encargada de certificar la propiedad. 3. La verdadera finalidad del art. 206 LH. La viabilidad del Registro de la Propiedad. 4. La inscripción de los bienes eclesiásticos en la actualidad. Incidencias. D. *La Inmatriculación de los bienes inmuebles de la Iglesia: Posibilidades y requisitos*. II. LOS CONFLICTOS JURISDICCIONALES ENTRE LA IGLESIA CATÓLICA Y ENTIDADES JURÍDICO-PÚBLICAS Y PRIVADAS RESPECTO A LA TITULARIDAD DE SUS BIENES. A. *Un caso concreto: La Diócesis de Segorbe-Castellón*. 1. La Casa Abadía de la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción de Suera, Castellón. 2. El Ermitorio de la Sagrada Familia de la parroquia de Nuestra Señora de los Desamparados de Burriana, Castellón. 3. La Ermita de San Salvador de la parroquia de Nuestra Señora de la Asunción de Alcora. 4. Las Ermitas de San Vicente y San Cristóbal, ambas pertenecientes a la parroquia de Nuestra Señora de la Asunción de Alcora, Castellón. 5. La Casa-hospedería del Ermitorio Patronal de la Sagrada Familia perteneciente a la parroquia del Santo Ángel Custodio de Vall de Uxó. B. *La Jurisprudencia citada*. 1. La posesión «en concepto de dueño». 2. Los Actos Posesorios no válidos para adquirir por usucapión. 3. El principio de Inercia Posesoría e Inversión Posesoría. 4. La presunción *iuris tantum* de la exactitud registral. Usucapión contra tabulas. CONCLUSIONES. ANEXO: LA LEY MADOZ. BIBLIOGRAFÍA. ÍNDICE DE LA TESIS DOCTORAL.

* Excerptum de la Tesis Doctoral dirigida por el Prof. Jorge Otaduy Guerín. Título: *La Desamortización eclesiástica del Clero secular en la Diócesis de Segorbe-Castellón. Consecuencias jurídico-patrimoniales*. Fecha de defensa: 27 de junio de 2012.

** Siglas y abreviaturas:

CC	Código Civil
CE	Constitución Española
DGRN	Dirección General de Registro y Notariado
LH	Ley Hipotecaria
RH	Reglamento Hipotecario
RS	Resolución Judicial
STC	Sentencia del Tribunal Constitucional
STS	Sentencia del Tribunal Supremo
TS	Tribunal Supremo
AC	Aranzadi Civil
JUR	Jurisprudencia

INTRODUCCIÓN

A lo largo de nuestra historia reciente, el legislador ha configurado la legislación hipotecaria pretendiendo hacer viable el acceso al Registro de la propiedad de los grandes patrimonios en manos de las administraciones públicas y la Iglesia católica; ésta, a pesar de la desamortización, que supuso un gran expolio de sus bienes, conservó numerosas propiedades necesarias para el cumplimiento de sus fines. Estos bienes debían acceder al Registro de la propiedad y, sin duda, el procedimiento previsto por el artículo 206 LH es un medio idóneo para ello, garantizando la inmatriculación de las propiedades inmuebles que la Iglesia católica posee desde tiempo inmemorial y de las que carece de título escrito de dominio. Así, la propiedad de estos inmuebles goza de las mismas garantías de publicidad que el resto de bienes pertenecientes a las administraciones públicas o a particulares.

El artículo 206 LH ha sido, desde la promulgación de la ley, motivo de diversas controversias por parte de un sector de la doctrina, la jurisprudencia y determinados ambientes socio-políticos; todos ellos han pretendido denunciar su inconstitucionalidad por diversos motivos: consideran que la equiparación legislativa de la Iglesia católica a las administraciones públicas, a la hora de registrar sus bienes, supone una violación de los principios de igualdad y no discriminación por materia religiosa, consagrados en el art. 14 CE; también aducen que se contradice el principio de aconfesionalidad del Estado, contenido en el art. 16.3 CE.

Como podremos deducir, la norma hipotecaria no viola ni uno ni el otro principio constitucional, sino que lo único que busca es hacer posible que tanto las administraciones públicas como la Iglesia católica puedan legalizar y publicitar sus bienes; se trata de una necesidad jurídica y material que hay que atender con medios legales y sin duda que están contenidos en la actual norma hipotecaria.

También ha sido cuestión controvertida la referencia de la norma a la autoridad que debe certificar la propiedad a inscribir; según el art. 206 LH en el caso de la Iglesia católica, el Ordinario diocesano, persona que conoce de oficio el contenido de los inventarios de bienes inmuebles de la institución eclesiástica.

A pesar de las diversas cuestiones controvertidas, la normativa hipotecaria referida sigue en vigor; diversas sentencias relativamente recientes del TS han ido refiriendo la constitucionalidad del precepto y la praxis reciente en la

mayoría de las diócesis españolas, ha llevado en la última década, a un uso habitual y asiduo del procedimiento inmatriculador previsto por el art. 206 LH para acceder al Registro de la propiedad.

La Iglesia en España ha recurrido en las últimas décadas y en numerosas ocasiones a la vía jurisdiccional civil para defender y recuperar bienes inmuebles de diversa categoría usurpados o pretendidos por instituciones públicas o particulares, algunos incluso haciendo valer de manera interesada el art. 206 LH. El resultado de las diversas controversias judiciales, como acontece en la Diócesis de Segorbe-Castellón, es ampliamente favorable para la Iglesia.

I. LA INSCRIPCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DE LA IGLESIA CATÓLICA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. EL ARTÍCULO 206 LH

A. *El Registro de la propiedad y el art. 206 de la Ley Hipotecaria*

El Registro de la propiedad, tal y como lo conocemos hoy en día, se creó por medio de la ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861¹; su inicio fue sobre la base y precedente de las antiguas contadurías de Hipotecas.

El primer registro de actos sobre bienes inmuebles es el Registro de censos y tributos de 1539 creado por Carlos I y modificado por Felipe II en 1589 con la finalidad de paliar los perjuicios derivados de las hipotecas ocultas sobre inmuebles. En 1758, Carlos III encomendó al Oficio o Contaduría de hipotecas la registración o publicación de aquellos derechos –sustancialmente censos e hipotecas– que no podían ser objeto de posesión. Sin embargo, ninguna de estas instituciones cumplió con eficacia sus cometidos².

El proceso desamortizador, llevado a cabo en el s. XIX, supuso el cambio de titularidad de miles de fincas rústicas y urbanas, creándose la imperiosa necesidad de publicitar a sus nuevos propietarios que adquirieron de la Iglesia y las entidades públicas una parte importante de la propiedad inmobiliaria de la Nación. La necesidad de una reforma económica y social en aquel momento y el fracaso de la codificación civil, fueron los precedentes inmediatos de la Ley Hipotecaria de 1861 que reguló el derecho real de hipoteca. La creación del

¹ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas de la Iglesia Católica por medio de certificación diocesana*, «Ius Canonicum» 50 (2010) 517-545.

² Cfr. M. SERNA VALLEJO, *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*, Madrid 1996, pp. 121-127.

Registro de la propiedad se convirtió en una necesidad apremiante debido a la falta de títulos de muchos propietarios para acreditar su titularidad u otros derechos reales que legítimamente les correspondían sobre sus bienes³.

A partir de este momento histórico, el Registro de la propiedad se convertirá en una institución nueva y necesaria para la seguridad en el tráfico jurídico, que exige dar publicidad de las situaciones legales que afectan a los bienes inmuebles, posibilita comprobar la veracidad y plenitud de la titularidad jurídica del transmitente de un bien y, al mismo tiempo, saber si existen o no cargas de cualquier tipo sobre el bien en cuestión⁴. Así, como ha señalado Montes, «si se aspira a conseguir la efectiva publicidad de los derechos reales sobre inmuebles se hace preciso disponer de un organismo técnico adecuado al cual deben ir a parar las diversas manifestaciones del comercio inmobiliario, y en el que constando la historia jurídica de cada finca se pueda averiguar en todo momento quien sea el propietario de la misma y cuáles son los gravámenes o limitaciones que la afectan»⁵.

A pesar de lo dicho, tradicionalmente ni el Estado ni la Iglesia consideraron necesaria la inscripción en el Registro de la propiedad de los bienes inmuebles que formaban parte de su patrimonio, por razones diversas: porque era por todos conocido el titular dominical de esos bienes, con notoriedad de hecho; en segundo lugar, y con relación a los bienes de la Iglesia, la mayoría de estos inmuebles eran templos destinados al culto, por lo que estaban fuera del comercio, pero además estaban exceptuados de la inscripción por la propia legislación hipotecaria⁶. Por último, se entendía que dichos bienes gozaban de suficiente publicidad y su función social, hacía innecesaria la protección registral, razón por la que se asimilaban a los bienes de dominio público, que estaban excluidos también de la inscripción⁷.

³ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., p. 527.

⁴ Cfr. *ibid.*, p. 521.

⁵ C. MONTES, *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza 1986, p. 141.

⁶ El art. 5 del Reglamento Hipotecario, en su redacción conforme al Decreto 393/1959, de 17 de marzo, que estuvo vigente hasta la Reforma operada por Real Decreto 1867/1998, de septiembre, disponía que «quedan exceptuados de la inscripción (...) 4º. Los templos destinados al culto católico». En el mismo sentido se pronunciaba el art. 12 del Reglamento Hipotecario de 1915.

⁷ Cfr. J. M. CHICO, *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo II, Madrid 1994, p. 992; S. MINIGUEZ SANZ, J. PUENTE PRIETO, *Consideraciones sobre el Régimen Jurídico-Registral de las Entidades Religiosas, Ponencias y Comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral*, Madrid 1974, p. 693 y 696-97; A. PALOS ESTAÚN, *Inmatriculación en el Registro de la Propiedad de los bienes de la Iglesia*, «Revista Española de Derecho Canónico» 58 (2001) 804.

Sin embargo, el tiempo demostró que la práctica, que sigue siendo habitual en algunas diócesis, de no inscribir los bienes inmuebles de las entidades eclesiásticas en el Registro de la propiedad, puede conllevar a la postre a un grave perjuicio para la Iglesia, que de hecho ha tenido que verse inmersa en no pocos litigios (como parte actora o demandada) y controversias debidas a razones distintas, todas ellas derivadas de la situación de los bienes en el Registro. En algunos casos, por ejemplo, un templo católico, una ermita o una capilla había sido inscrito a favor del Ayuntamiento de la localidad, en otros casos es la corporación local la que reclama para sí la titularidad de un lugar de culto; no han faltado casos en que un templo católico ha sido objeto de una doble inscripción. En otras ocasiones, el templo o ermita se encuentran radicados en una finca de propiedad particular, y la cuestión litigiosa se ha centrado en la determinación del titular del lugar de culto, sobre el que la Iglesia ejerce plena jurisdicción⁸.

La legislación vigente, y en concreto el apartado 6º del art. 2 de la Ley Hipotecaria, establece que en el Registro de la propiedad se inscribirán «Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado o a las corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las leyes o reglamentos». Y el art. 4 del Reglamento Hipotecario reitera que «serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona física o jurídica a que pertenezcan, y por tanto, los de las administraciones públicas y los de las entidades civiles o eclesiásticas».

Estas normas son consecuencia de las últimas reformas a que se ha visto sometida la legislación registral e hipotecaria⁹, que desde la promulgación de la Ley Hipotecaria y la creación del Registro de la propiedad en el año 1861 hasta nuestros días ha evolucionado de manera positiva para hacer posible plenamente el acceso de los bienes inmuebles de la Iglesia al Registro de la propiedad. No obstante, hasta el año 1998 la legislación hipotecaria exceptuaba de la inscripción determinados bienes, como los de dominio público, los bienes municipales y provinciales que fueran de dominio y uso público, las servidumbres impuestas por la Ley y también los templos destinados al culto

⁸ Cfr. L. RUANO ESPINA, *Titularidad e inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles de la Iglesia*, Comisión de Patrimonio Conferencia Episcopal, Madrid 1997, pp. 3-4.

⁹ Cfr. *ibid.*, pp. 14-15.

católico, ya que se entendía que al ser notorio y conocido por todos el estado civil de tales bienes, así como su titular dominical, resultaba innecesario que estuvieran señalados con un número en el Registro. Como hemos dicho, esta situación ha cambiado sustancialmente, ya que fue considerada perjudicial y discriminatoria, pues privaba a dichos inmuebles de los efectos beneficiosos que produce la inscripción, a saber, gozar de mayor seguridad jurídica por la fe pública registral o la posibilidad de acceder a un crédito hipotecario¹⁰.

El Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, que ha reformado el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, ha suprimido la excepción contenida en el art. 5.4 RH relativa a los templos católicos, por considerarla inconstitucional, y admite también la posibilidad de inscripción de los bienes públicos, de acuerdo con la legislación sobre patrimonio del Estado y de las entidades locales. En definitiva, en la actualidad, los templos destinados al culto católico pueden ser inscritos en el Registro de la propiedad sin más limitaciones que las establecidas para los demás bienes inmuebles por la legislación hipotecaria¹¹.

En otros momentos de nuestra historia reciente, la imposibilidad de acceso al registro de los inmuebles de la Iglesia católica fue total, y provocó la necesidad, sobre todo en época de persecución contra sus bienes, de ponerlos a nombre de personas interpuestas, verdaderos fiduciarios de aquéllos, inscribiéndose los inmuebles a nombre de éstos particulares en el Registro de la propiedad¹².

La regulación vigente del Registro de la propiedad se encuentra en la Ley Hipotecaria de 1946. Entre las leyes hipotecarias de 1861 y 1946 existe una gran conexión. Así, la aprobación de la Ley 1946 supone el final de un largo proceso de gestación y desarrollo de conceptos e ideas presentes en el Registro de la propiedad y el Derecho inmobiliario registral decimonónico¹³.

La legislación actual nos ofrece algunos conceptos jurídicos respecto a los cuales es necesario percibir su significado concreto y también su diferencia técnica como son la «inmatriculación» y la «inscripción». La inmatriculación es el procedimiento a través del cual una finca nace a la vida registral por me-

¹⁰ Cfr. *ibid.*

¹¹ Cfr. L. RUANO ESPINA, *Titularidad e Inscripción...*, cit., p. 23.

¹² Cfr. J. M. GONZÁLEZ DEL VALLE, *Derecho Eclesiástico del Estado Español. Régimen económico, Patrimonial y Fiscal*, 4ª ed., Barañain (Navarra) 1996, p. 287.

¹³ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., pp. 523.

dio de la apertura de un folio real específico en el Libro de Inscripciones en el que necesariamente se debe inscribir el dominio. El registrador adjudica a ese folio registral un número único y permanente para que sobre el mismo se lleven a cabo todos los asientos que afecten a dicha finca. Así, la inmatriculación de la finca es un presupuesto básico para que los derechos reales sean objeto de inscripción y publicidad. Los conceptos de inscripción e inmatriculación son, por tanto, técnicamente distintos. La diferencia entre uno y otro radica en que la inscripción se refiere al dominio y a los demás derechos reales, mientras que la inmatriculación pretende lograr que el folio real refleje la concreta realidad física que soporta el dominio. La inmatriculación pretende expresar la finca mientras que la inscripción refleja el derecho de propiedad que recae sobre ella. La inscripción se refiere al *contenido* y la inmatriculación al *continente*¹⁴.

B. *El artículo 206 de la Ley Hipotecaria: Origen y contenido*

Aclarados los conceptos anteriores, pasamos a analizar el contenido, el valor, así como los precedentes históricos del art. 206 de la Ley Hipotecaria, precepto legal que ofrece a la Iglesia católica el acceso al Registro de la propiedad de los bienes que posee desde tiempo inmemorial y de los que carece de título escrito de dominio.

El art. 206 LH señala que «el Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de Derecho Público o servicios organizados que forman parte de la estructura política de aquél y las de la Iglesia católica, cuando carezcan de título escrito de dominio, podrán inscribir los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos, en la que se expresará el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos»¹⁵. El legislador recoge en este precepto un medio particular y específico para el acceso de determinadas fincas al Registro de la propiedad, del que únicamente se pueden beneficiar las entidades que allí se mencionan. Para el caso de la Iglesia católica, al igual que el resto de entidades públicas nombradas en el precepto legal, el art. 206 ofrece una posibilidad, no la única, para el acceso al registro; ya que el art. 199 de la Ley Hipotecaria establece tres procedimientos para inmatricular fincas no

¹⁴ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., pp. 523-524.

¹⁵ *Ibidem*.

inscritas todavía en el Registro de la propiedad a saber: mediante expediente de dominio; mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante; y mediante el certificado a que se refiere el art. 206 LH, en los casos que se indican¹⁶.

El contenido y los efectos jurídicos perseguidos por el art. 206 LH no suponen para nuestro ordenamiento legal una novedad absoluta; es consecuencia de la evolución de la legislación anterior, tanto la ley de 1861 como las distintas reformas posteriores. Podemos decir que el precedente inmediato del art. 206 LH es el art. 347.III de la Ley de reforma hipotecaria de 1944 según el cual: «Por excepción, el Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de Derecho público, que formen parte de la organización política de aquél y las de la Iglesia católica, cuando carezcan de título escrito de dominio, podrán inscribir los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos, y en los que se expresará el título de adquisición»¹⁷.

Al mismo tiempo, este precepto ya contaba con una norma anterior similar; se trata del Reglamento Hipotecario de 1915, así, las certificaciones que se regularon en el artículo 347.III de la Ley de reforma hipotecaria eran las mismas que la legislación anterior admitía con carácter posesorio y que deberían seguir expidiéndose conforme a los artículos 24 y siguientes del Reglamento Hipotecario de 1915, con la única diferencia de referirse al dominio, en lugar de a la posesión.

La lectura conjunta de los artículos 24 y 31 RH 1915 permitía la inscripción de los bienes que fueran titularidad de la Iglesia por medio de certificación del diocesano. En concreto, dichos preceptos establecían que: «No existiendo título inscribible de la propiedad de dichos bienes (propiedad del Estado o de las Corporaciones territoriales) se pedirá una inscripción de la posesión, la cual se extenderá a favor del Estado, si éste los poseyere como propios, o a favor de la entidad que actualmente los poseyere» (art. 24 RH 1915); por otro lado, el art. 31 RH 1915 decía: «En la misma forma se inscribirán los bienes que posea el clero, o se le devuelvan y deban quedar amortizados en su

¹⁶ Cfr. L. RUANO ESPINA, *Titularidad e Inscripción...*, cit., p. 18.

¹⁷ L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., p. 525.

poder; pero las certificaciones de posesión que para ellos fueren necesarias se expedirán por los diocesanos respectivos».

De lo anterior se desprende una conexión directa entre el artículo 206 LH actualmente vigente y la redacción del Reglamento Hipotecario de 1915. A pesar de que cualitativamente hay un salto muy importante entre la inscripción de posesión y de la propiedad, a los efectos que aquí interesan esto no pasa de ser una cuestión accesorio¹⁸.

Arrieta concluye su reflexión sobre este tema manifestando que «salta a la vista que el 206 LH no es una norma original o aislada que aparece misteriosamente en la reforma de 1944-1946, sino que tiene unos precedentes clarísimos anclados en los albores de nuestro sistema tabular»¹⁹.

C. *La Constitucionalidad del art. 206 LH*

1. Los artículos 14 y 16 de la CE: los principios de igualdad y de libertad religiosa

La Constitución de 1978 es la norma fundamental del Derecho eclesiástico español. Son básicos, en este sentido, el art. 14, en el que se proclama la igualdad de los españoles, sin que pueda prevalecer discriminación alguna, entre otras circunstancias o condiciones personales, por razón de religión, y el art. 16, en el que se regula la libertad religiosa de los individuos y las comunidades, la no confesionalidad o laicidad del Estado y la cooperación de los poderes públicos con la Iglesia católica y las demás confesiones²⁰.

El contenido, el significado y el alcance de estos principios consagrados por nuestra Carta Magna son esenciales para analizar y comprender la constitucionalidad del art. 206 LH, vía para acceder y proceder a la inmatriculación en el Registro de la propiedad de un gran número de las fincas que la Iglesia católica posee desde tiempo inmemorial y que carecen de título escrito de dominio.

Como decíamos, el art. 14 CE consagra el principio de igualdad y no discriminación entre otros por motivos religiosos²¹; el artículo expresa la prohibi-

¹⁸ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., pp. 525-526.

¹⁹ *Ibid.*, p. 528.

²⁰ Cfr. P. LOMBARDÍA, J. FORNÉS, *Derecho Eclesiástico español*, Pamplona 1996, p. 81.

²¹ Cfr. J. MANTECÓN SANCHO, *El Derecho Fundamental de libertad religiosa*, Navarra, 1996, p. 121.

ción constitucional de cualquier acepción privilegiada, distinción o exclusión, que basada en motivos religiosos tenga por objeto o por resultado la supresión o el menoscabo de la igualdad de titularidad y de ejercicio de la libertad religiosa o del resto de libertades y derechos fundamentales en cualquier orden de la vida pública²².

Por su parte, el art. 16 CE constituye el texto básico y fundamental sobre el Derecho de libertad religiosa. Dividido en tres números, consagra en el apartado tercero la aconfesionalidad del Estado, aunque sea de manera indirecta, pues la dicción utilizada afirma que «ninguna confesión tendrá carácter estatal». España, por tanto, ya no puede ser calificada formalmente como un Estado católico.

Sin embargo el párrafo siguiente explica cuál es la valoración que el Estado realiza sobre el hecho religioso; así proclama que «los poderes públicos tendrán en cuenta las creencias religiosas de la sociedad española y mantendrán las consiguientes relaciones de cooperación con la Iglesia católica y las demás confesiones». En este párrafo, se consagra lo que la doctrina ha dado en llamar el principio de cooperación, como principio informador de las relaciones entre el Estado y las confesiones religiosas²³.

Como vemos, la aconfesionalidad consagrada por la Constitución de 1978 en el art. 16 no equivale en modo alguno, a indiferencia, pasividad o ignorancia en el orden de la acción de los poderes públicos Estado²⁴. Del art. 16 CE se desprende de forma clara y directa que el Estado no es ajeno al hecho religioso en su actuación, así la consideración de las creencias religiosas de la sociedad española como factor social específico exige del Estado una actitud positiva, al igual que a los demás factores sociales integrantes del bien común²⁵.

El contenido y los principios consagrados por los arts. 14 y 16 CE en relación con el art. 206 de la Ley Hipotecaria que concede a la Iglesia católica un procedimiento específico para inmatricular sus fincas, que carecen de título escrito de dominio, de forma equiparable a las administraciones públicas, ha suscitado dudas acerca de su constitucionalidad. Una parte de la doctrina y la jurisprudencia, opinan que el citado artículo de la LH es inconstitucional por

²² Cfr. P. J. VILADRICH, J. FERRER, *Derecho Eclesiástico del Estado Español. Los Principios Informadores del Derecho Eclesiástico Español*, Pamplona 1996, p. 138.

²³ Cfr. J. MANTECÓN SANCHO, *El Derecho Fundamental...*, cit., p. 122.

²⁴ Cfr. P. J. VILADRICH, J. FERRER, *Derecho Eclesiástico...*, cit., p. 133.

²⁵ Cfr. *ibid.*, p. 134.

violar el principio de igualdad y no discriminación por materia religiosa, consagrado en el art. 14 CE, así como el principio de aconfesionalidad del Estado, contenido en el art. 16.3 CE.

Por tanto, consideran que este especial medio inmatriculador favorece de manera especial y privilegiada a la Iglesia católica, en perjuicio del resto de confesiones religiosas que carecen del mismo, y deben acudir para inmatricular sus bienes al expediente de dominio o título público de adquisición. En concreto, dicen que el art. 206 LH equipara, en cierto modo, a la Iglesia católica con la Administración pública y al diocesano con un funcionario público, al otorgarle la misma prerrogativa inmatriculadora; no siendo esto posible en un Estado aconfesional, que recoge en su Constitución que ninguna confesión tiene carácter estatal (art. 16.3 CE). Por este motivo, consideran que el art. 206 LH hoy no tiene sentido, al ser contrario a la CE y que debe entenderse derogado por la misma²⁶.

La violación del principio de igualdad por parte de la norma hipotecaria encontraría una solución fácil y equitativa con la equiparación de las demás confesiones religiosas a la Iglesia católica, extendiendo el procedimiento de inmatriculación previsto en el art. 206 LH a todos los entes inscritos en el Registro de Entidades Religiosas dependiente del Ministerio de Justicia²⁷. Esta posibilidad, aunque aparentemente justa, conciliadora y factible, resultaría en la realidad inusual e ineficaz; la práctica totalidad de las nuevas confesiones religiosas implantadas en la actualidad en España, lo son desde hace tan sólo unas décadas, sus propiedades son recientes y adquiridas con título escrito de dominio; en ningún caso, estas propiedades, salvo las referidas a la Iglesia católica, confesión oficial en España hasta los años setenta del s. XX, son poseídos desde tiempo inmemorial de forma pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño. Así podríamos considerar que las confesiones religiosas no católicas no son propietarias de bienes inmuebles inscribibles con el procedimiento previsto por el art. 206 LH.

Por otro lado, si la inconstitucionalidad del art. 206 LH deriva del quebrantamiento del art. 16.3 CE la situación es mucho más grave²⁸. En este caso,

²⁶ Cfr. M. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *La Inscripción de los lugares de culto en el registro de la propiedad*, en J. OTADUY (dir.), *Régimen legal de los lugares de culto. Nueva frontera de la libertad religiosa*, Pamplona 2013, pp. 285-292.

²⁷ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., p. 516.

²⁸ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, p. 519.

aparentemente podría existir una violación del principio de aconfesionalidad y un privilegio evidente de la Iglesia católica a la hora de inscribir sus fincas y, al mismo tiempo, una equiparación del procedimiento previsto al resto de las administraciones públicas.

Como veremos, el privilegio no es tal, y la finalidad del art. 206 LH está muy lejos de buscar un beneficio de una determinada confesión religiosa, en este caso la Iglesia católica, sino todo lo contrario, lo que persigue la ley es el bien común y la seguridad jurídica, consecuencia de la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la propiedad.

2. El procedimiento vigente en el art. 206 LH: elementos que cuestionan su constitucionalidad

Todas estas cuestiones son hoy noticia de máxima actualidad y materia de discusión, sobre todo en diócesis españolas que han procedido, en los últimos años, a la inmatriculación en la forma dispuesta por el art. 206 LH de gran número de bienes inmuebles de su propiedad desde siglos, y que carecen de título escrito de dominio; entre ellos se encuentran, los templos dedicados al culto que hasta el año 1998 estaban excluidos del acceso al Registro de la propiedad.

Así, hay autores que consideran el procedimiento vigente en el art. 206 LH una «excepcional facilidad para la Iglesia católica»; ya que si se examina la letra del artículo 206 LH a la sola luz de lo que se establece en el artículo 16.3 CE, no cabe otra opción que admitir que se vulnera el principio de aconfesionalidad del Estado, que habría concedido un «privilegio» injustificado a la Iglesia católica. Así mismo, la comparación de aquel precepto hipotecario con el artículo 14 CE nos lleva a la misma conclusión, ya que el legislador habría establecido una distinción arbitraria o caprichosa entre los diversos Credos, lo que supone una desigualdad por razón de religión²⁹; otros ven con malos ojos el hecho de la «equiparación» de los bienes de la Iglesia católica al Estado, Diputaciones, Ayuntamientos y Corporaciones de Derecho público y mucho peor el hecho de que sea el «Ordinario diocesano» quien certifique propiedad en cuestión, pues de este modo se le conceden estatus y tareas propias de un funcionario público.

²⁹ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., pp. 520-521.

a) *El art. 206 LH: Privilegio o necesidad*

Respecto a la primera cuestión que habla de la «excesiva facilidad» concedida a la Iglesia católica para inscribir determinados bienes de su propiedad acogiéndose al art. 206 LH, podemos decir que se trata de las mismas condiciones dadas al Estado, a las Diputaciones, a los Ayuntamientos y a las Corporaciones de Derecho público. La ley no ha buscado a lo largo de su prolongada vigencia, desde 1861 hasta la reforma de 1946 y llegando a nuestros días, privilegiar a ninguno de los entes públicos mencionados ni a la Iglesia católica. Más bien lo que ha pretendido ha sido hacer posible que dichas instituciones, poseedoras desde tiempo inmemorial de grandes patrimonios de los cuales no consta título escrito de dominio, porque nunca lo tuvieron o bien porque se extravió en el transcurrir de los años por diversos motivos, puedan inmatricular sus múltiples bienes en el Registro de la propiedad, ofreciendo la necesaria seguridad del tráfico jurídico de dichas propiedades. Es lógico y comprensible, que una institución milenaria como la Iglesia católica, presente con su misión y sus bienes en miles de municipios a lo largo y ancho de nuestro territorio, que posee múltiples inmuebles desde hace siglos para el cumplimiento de sus fines, pueda legalizarlas y dar fe pública de su propiedad de un modo similar al del resto de entidades públicas citadas; esto no es una «excesiva facilidad», ni «un privilegio», es más bien una necesidad jurídica que sin duda posibilita el art. 206 LH.

Es en esta reflexión donde encontramos el verdadero «espíritu y finalidad» de la norma hipotecaria vigente, que no busca privilegiar a nadie, sino hacer viable una necesidad legal y material. Así, este procedimiento de intabulación sirve para posibilitar el acceso al Registro de los bienes eclesiásticos que se amortizaron o que fueron devueltos a la Iglesia después de la desamortización³⁰. Estos bienes, aún a pesar de las desamortizaciones, fueron muy numerosos y debían ser inmatriculados como el resto de propiedades, públicas o privadas.

Por otra parte hemos de decir que el procedimiento del art. 206 LH no se usa ni afecta a la totalidad de los bienes de la Iglesia o de los entes públicos mencionados, sólo lo hace respecto a aquéllos, generalmente adquiridos por la Iglesia antes de la promulgación de la primera ley hipotecaria en el s. XIX que carecen de título escrito de dominio. Así, esta forma de inmatriculación

³⁰ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., p. 520.

ha afectado especialmente a las fincas adquiridas por la Iglesia con anterioridad a 1860 y que habían quedado exceptuadas de la desamortización o que fueron después devueltas a la Iglesia³¹. El resto de bienes se inmatriculan con el procedimiento normal, es decir, a través del correspondiente expediente de dominio tramitado por el Juzgado de 1ª Instancia donde se encuentra radicada la finca en cuestión, o bien mediante título público de adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no puede acreditarse de modo fehaciente el título adquisitivo. Con ello descartamos el hecho de que se privilegie o facilite la inmatriculación de los bienes eclesiásticos, pues la norma sólo es aplicable a aquellas fincas que no podrían acceder al Registro de cualquiera de las formas previstas en nuestro sistema jurídico, y no serían pocas.

El verdadero motivo por el que la diferencia de trato entre la Iglesia católica y las demás confesiones religiosas o entre la Iglesia y las administraciones territoriales y los demás propietarios no supone una vulneración del art. 14 CE, radica en que el distinto régimen jurídico está justificado en las diferencias objetivas que existen entre los propietarios, sobre todo por el tiempo inmemorial de adquisición de la propiedad. Como señaló la STC 340/1993 de 16 de noviembre, «no toda desigualdad de trato legislativo en la regulación de una materia entraña una vulneración del derecho fundamental a la igualdad ante la Ley del artículo 14 CE, sino únicamente aquellas que introduzcan una diferencia de trato entre situaciones que puedan considerarse sustancialmente iguales». No puede obviarse que la Iglesia católica tiene una presencia en la sociedad española de mucho mayor calado que otras confesiones religiosas. Por eso, es propietaria de templos o bienes inmuebles desde tiempo inmemorial, los cuales debe defender, la mayoría de las veces frente a los ayuntamientos que reivindican dichos inmuebles, cosa que no ocurre respecto a otras confesiones, lo que justificaría el distinto trato del art. 206 LH, sin que genere desigualdad; así podríamos abogar, no por la solución negativa que consiste en excluir de este medio inmatriculador a la Iglesia, sino, por la positiva, que supondría extenderlo al resto de las confesiones. Lo que ocurre es que, es este segundo caso, no parecería muy razonable ofrecer dicho procedimiento inmatriculador tan sencillo y rápido a todas las confesiones, porque, como ya hemos dicho antes, fallaría –en muchas ocasiones– la notoriedad que atribuye

³¹ Cfr. *ibid.*, p. 530.

una posesión inmemorial a favor de la Confesión religiosa, lo que sí suele predicarse de los templos o bienes de culto de la Iglesia católica³².

A diferencia de las confesiones religiosas no católicas y de los titulares privados, la Iglesia católica, fruto de su raigambre histórica, es propietaria inmemorial de un patrimonio enorme. La extensión del art. 206 LH a todas las confesiones religiosas fruto su equiparación teórica y legal, incurriría en un vicio de inconstitucionalidad, ya que no se puede tratar de forma igualitaria situaciones objetivamente distintas³³.

Por otro lado, cabe destacar que no existe ninguna sentencia que haya declarado expresamente tal inconstitucionalidad, ni la DGRN se ha manifestado claramente en este sentido. Lo más que encontramos son vagas suposiciones o interpretaciones, de las que se deduce el rechazo a este artículo, pero en ninguna de ellas se afirma claramente la inconstitucionalidad; luego, si ésta fuera clara y manifiesta, se habría declarado tal cual. Por el contrario, sí existe una sentencia en la que expresamente se declara la constitucionalidad de este medio inmatriculador a favor de la Iglesia católica. Se trata de la STS 16 noviembre de 2006, a la que antes nos hemos referido que, en un caso de inmatriculación de bienes de la Iglesia por el art. 206 LH, afirma expresamente su procedencia y su constitucionalidad. Las palabras exactas de esta sentencia, en su fundamento tercero son: «Procede, pues, en primer lugar, tratar del tema de la constitucionalidad de la atribución a las corporaciones o servicios de la Iglesia católica de la posibilidad de inscribir bienes inmuebles en el Registro de la propiedad, cuando carezcan de título escrito de dominio, mediante la certificación que contempla el art. 206 LH. No se estima inconstitucional este precepto ni procede plantear la cuestión de inconstitucionalidad»³⁴.

b) *La persona encargada de certificar la propiedad*

Respecto a la persona concreta que debe certificar la propiedad, resulta lógico que lo sea un funcionario de la respectiva institución pública que va a inmatricular, o del Ordinario diocesano en el caso de la Iglesia católica; esto no es una equiparación propia de épocas confesionales, sino un hecho obvio, pues es él quien conoce por oficio el contenido de sus inventarios, dispone

³² Cfr. M. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *La inscripción de los lugares...*, cit., p. 18.

³³ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., pp. 532-533.

³⁴ M. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *La Inscripción de los lugares...*, cit., pp. 16-17.

de datos históricos y puede constatar real y objetivamente la propiedad de un determinado bien que posee «en concepto de dueño». Sería contradictorio que un funcionario de una Diputación Provincial certificara, sin conocimiento alguno y por el hecho de ser funcionario público, acerca de la propiedad de una finca que a lo largo de la historia ha pertenecido a un municipio; lo normal es que lo haga quien lo sabe, es decir el funcionario municipal y no quien desconoce por completo la cuestión. Es lo que sucede con la Iglesia católica, es el Ordinario diocesano quien mejor y con mayor competencia, puede certificar sobre la propiedad de sus bienes.

3. La verdadera finalidad del art. 206 LH. La viabilidad del Registro de la Propiedad

Estas y otras cuestiones motivaron al legislador para promulgar la norma con las peculiaridades que han llegado a nuestros días en la redacción del actual art. 206 LH. Un contenido que no es novedad en la ley de 1946 sino que nace de los albores de nuestra normativa hipotecaria y registral; así deben comprenderlo también quienes pretenden fundamentar la inconstitucionalidad de este precepto alegando su nacimiento en una ley del Estado confesional franquista³⁵.

De hecho, la norma lo único que pretendía era recoger la verdadera finalidad práctica de su primer legislador, necesaria todavía en pleno s. XXI.

En 1863 se puso en manos de la Administración y de la Iglesia católica un procedimiento inmatriculador basado en una certificación posesoria cuya finalidad era agilizar el lento proceso inmatriculador, vigente hasta entonces, del expediente posesorio –ante la falta de títulos escritos de dominio–, donde el interesado en un largo procedimiento de jurisdicción voluntaria debía probar su posesión actual y la adquisición de la finca. Por este motivo y como consecuencia de la desamortización de los bienes en poder de las «manos muertas», se hizo necesario inscribir el elevado número de bienes que formaba parte de los patrimonios de la Iglesia y de las administraciones públicas, y no hubiera sido posible hacerlo por el lento proceso del expediente posesorio, impidiendo la finalidad primordial del legislador que era la máxima incorporación de bienes inmuebles al Registro de la propiedad. Por este motivo, el legislador

³⁵ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., p. 531.

prefirió dotar de un medio ágil de inmatricular en detrimento, a veces, de la seguridad jurídica completa. Posteriormente, el expediente posesorio evolucionó al actual expediente de dominio y la certificación posesoria a la actual certificación de dominio³⁶.

Así, siguiendo a Arrieta, la estrechísima conexión que existe entre el vigente art. 206 LH y los arts. 1 y 13 del Real Decreto de 6 de noviembre de 1863 implican que la justificación constitucional del precepto hipotecario en vigor, requiera determinar la razón por la que el legislador admitió la inscripción de la posesión a través de la certificación administrativa o diocesana³⁷. El legislador buscaba, sin lugar a dudas, ampliar la base de fincas inmatriculadas en el Registro dada la imposibilidad de hacerlo por medio de otros procedimientos establecidos que hubieran ralentizado enormemente las tareas judiciales debido a los ingentes patrimonios de los que eran titulares las administraciones territoriales y la Iglesia católica³⁸.

Con todo ello, comprendemos que la razón de ser del art. 206 LH no va unida a privilegiar ni facilitar el acceso al Registro a institución alguna, sino al hecho de que el legislador estaba obsesionado por instaurar el nuevo sistema tabular, es decir, hacer efectivo el nuevo Registro de la propiedad para que fuera pieza básica del desarrollo territorial. Para lograr este objetivo debía favorecer el rápido acceso del mayor número de fincas al Registro. No podían utilizarse procedimientos de inmatriculación lentos, exhaustivos o gravosos. La falta de títulos escritos de dominio justificó la admisión del expediente posesorio, y la imposibilidad de emplear este cauce para la inmatriculación de las fincas de las administraciones territoriales y de los entes eclesiásticos determinó la necesidad de admitir la inmatriculación por medio de certificación³⁹.

No obstante, el legislador quería conocer de qué fincas se trataba, y así, el Real Decreto de 21 de agosto 1860 ordenó que los Obispos, elaborasen en cada diócesis por triplicado un archivo en el que debían constar esas fincas, lo

³⁶ Cfr. M. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *La Inscripción de los lugares...*, cit., p. 16.

³⁷ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., p. 528.

³⁸ Cfr. M. RODRÍGUEZ BLANCO, *Las certificaciones de dominio de la Iglesia católica. Análisis del artículo 206 de la Ley Hipotecaria*, «Revista jurídica del notariado», 34 (2000) 275; L. RUANO ESPINA, *Régimen jurídico registral de los bienes de las Confesiones religiosas y su tratamiento jurisprudencial*, Cizur Menor 2005, p.70.

³⁹ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., p. 530.

que facilitó el poder acreditar posteriormente la posesión efectiva de un bien inmueble por la Iglesia⁴⁰. En ello encontramos un motivo más por lo que se confió a los diocesanos las tareas de certificación⁴¹.

Como podemos comprobar, el art. 206 LH no constituye una novedad de la norma hipotecaria vigente, sino que procede de la normativa anterior que ha perseguido siempre una finalidad estrictamente práctica consistente en hacer viable un instrumento tan necesario ya entonces, y sobre todo en nuestros días, como es el Registro de la propiedad. En esta conexión histórica entre los arts. 206 LH y la normativa aprobada en 1863, se evidencia la plena coherencia de la inmatriculación de fincas eclesiásticas por certificación del Ordinario diocesano con los arts. 14 y 16 de la Constitución⁴² y disipa cualquier mala interpretación que quiera atribuir a la actual normativa rasgos de privilegios fundados en motivos confesionales, ni intención alguna de favorecer o beneficiar a la Iglesia católica.

De este modo, podemos concluir que la normativa vigente en materia de inmatriculación no apareció en 1944-1946 sino mucho antes, en concreto en 1863, y que pretende regular el acceso al Registro de grandes patrimonios poseídos desde tiempo inmemorial por propietarios que carecen de un título escrito acreditativo del dominio⁴³, sin pretender introducir un privilegio a favor de la Iglesia o equiparar su *status* al del resto de las administraciones públicas⁴⁴. Comprendemos por tanto que el art. 206 no es aplicable ni útil al resto de confesiones religiosas que no cuentan entre sus bienes, propiedades que puedan inmatricularse por esta vía, con lo que no encontramos violación alguna al contenido del art. 14 CE por discriminación, ni trato desigual al resto de credos religiosos.

4. La inscripción de los bienes eclesiásticos en la actualidad. Incidencias

En nuestros días en algunas diócesis españolas, determinados ambientes sociales y políticos muy concretos, han cuestionado, además de la constitucionalidad del art. 206 LH, la propiedad eclesial de templos, ermitas,

⁴⁰ Cfr. L. RUANO ESPINA, *Régimen jurídico registral...*, cit., p. 65.

⁴¹ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., p. 531.

⁴² *Ibidem*.

⁴³ *Ibidem*.

⁴⁴ *Ibidem*.

casas rectorales, locales, fincas, etc. manifestando que su propiedad es «del pueblo» y que su inscripción a nombre de la Iglesia es un «expolio» del patrimonio público.

Esta contestación y, al mismo tiempo, reacción contraria a la constitucionalidad de la norma hipotecaria y a la inmatriculación de los bienes eclesiásticos, surge en la última década, sobre todo a partir de la reforma del art. 5.4 Reglamento Hipotecario por parte del Real Decreto 1867/1998 de 4 de septiembre. Esta reforma suprimió la prohibición de inmatricular templos destinados al culto católico. La normativa hipotecaria desde sus inicios en el s. XIX hasta nuestros días excluía la publicidad registral a los templos católicos porque «no están en el comercio de los hombres»⁴⁵ dada su calidad de *res sacra*⁴⁶. La notoriedad de su destino permitía, sin necesidad de publicidad registral, sino por la mera recepción de los sentidos, justificar su pertenencia en dominio a la Iglesia católica a costa de una menor seguridad jurídica⁴⁷.

Con la reforma de 1998 los templos dedicados al culto católico pueden ser inmatriculados; de este modo, la práctica totalidad de las diócesis españolas han iniciado una nueva serie de inmatriculaciones, acogándose al procedimiento establecido en el art. 206 LH, que ha supuesto el acceso al Registro de miles de templos, la mayoría de ellos de un gran valor histórico, patrimonial, cultural y también sentimental para los pueblos. Coincidiendo con la inmatriculación de las iglesias dedicadas al culto, se ha procedido comúnmente, a una exhaustiva revisión de los archivos e inventarios de las diócesis y parroquias, para comprobar qué bienes inmuebles, además de las iglesias, todavía no estaban inmatriculados y se ha procedido en muchos casos a registrarlos en virtud del art. 206 LH.

Así, transcurrido más de un siglo de la vigencia, con sus sucesivas reformas, de la actual normativa hipotecaria, ha sido sin duda en nuestros días, cuando se han inmatriculado un mayor número de propiedades eclesiales, provocando, como se ha dicho, la «inquietud» de sectores poco afectos a la Iglesia.

⁴⁵ A. VENTURA-TRAVERSEY Y GONZÁLEZ, *Temas de inmatriculación. Generalidades sobre la inmatriculación en la reforma hipotecaria*, «Revista crítica de Derecho inmobiliario», 219-220 (1946) 548.

⁴⁶ G. GARCÍA CANTERO, *La finca como objeto de derecho real*, «Revista crítica de Derecho inmobiliario» 453 (1966) 301.

⁴⁷ Cfr. M. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *Cuestiones controvertidas sobre el artículo 206 LH*, «Revista crítica de Derecho inmobiliario» 719 (2010) 1276.

A todo ello, además de la clara fundamentación de la constitucionalidad del art. 206 LH, podemos añadir, sin entrar en el fondo del asunto, algunas reflexiones que clarifiquen algunas manifestaciones confusas o erróneas. Es un hecho reconocido por la doctrina, la jurisprudencia y las leyes de todas las épocas, que la Iglesia católica en España dispone en la actualidad y a lo largo de su larga andadura, a excepción de breves periodos convulsos de nuestra historia reciente, de capacidad jurídica y de obrar y por lo tanto del derecho de propiedad sobre sus bienes muebles e inmuebles totalmente independiente de los poderes públicos, aún en periodos de gobiernos confesionales. No hay más que acudir a las leyes desamortizadoras del s. XIX, promulgadas por liberales, radicales y progresistas, para comprobar cómo los poderes públicos reconocieron plenamente la propiedad de la Iglesia sobre sus bienes y luego expropiaron sin medida la mayor parte de su patrimonio.

Es evidente que durante siglos la inmensa mayoría del pueblo formaba parte de la Iglesia y colaboraba en la construcción de sus edificios, en el dote de sus parroquias y en el sostenimiento de sus ministros; la corona, la nobleza, los gremios, los legados de eclesiásticos y particulares, patronos, bienhechores y otros muchos colectivos, hicieron posible junto al pueblo, los medios materiales necesarios para el culto, el apostolado y el sostenimiento de los ministros sagrados, todo sin menoscabo de que la propiedad de los edificios, fincas y otros bienes pertenecían a la Iglesia. Muchos templos y dotes patrimoniales son incluso anteriores a la existencia de la estructura municipal. No debe llevarse a la confusión entre la colaboración, el mantenimiento y la administración de los bienes eclesiásticos y su propiedad, que es de la Iglesia para el servicio de los fieles cristianos, que en nuestros días no coincide con la totalidad del pueblo.

D. La inmatriculación de los bienes inmuebles de la Iglesia: posibilidades y requisitos

Como ya se ha apuntado a lo largo de nuestro estudio, la inmatriculación de los bienes de la Iglesia católica en el Registro de la propiedad no debe ni puede seguir únicamente lo previsto en el art. 206 LH por medio de certificación diocesana. Este procedimiento debe usarse únicamente para aquellos inmuebles poseídos desde tiempo inmemorial y que carecen de título escrito de dominio. Extender la aplicación de la norma hipotecaria a todos los bienes de la Iglesia supondría «una desnaturalización del precepto, que perdería total-

mente su función originaria»⁴⁸. Además, la interpretación literal del precepto hipotecario nos lleva a limitar el uso de la certificación, que se configura como un medio extraordinario de inmatriculación, ya que sólo se podrá emplear cuando los inmuebles en cuestión «carezcan de título escrito de dominio»⁴⁹. Algunos autores como Rodríguez Blanco consideran que la inmatriculación por medio de certificación prevista en el art. 206 LH es aplicable únicamente a los bienes de titularidad eclesiástica poseídos con anterioridad a la aprobación de la ley hipotecaria en 1861, no obstante en la práctica se admite la inmatriculación de bienes inmuebles en los que sólo se requiere que carecen de título escrito y con posesión inmemorial –usucapión extraordinaria–⁵⁰.

El art. 199 de la Ley Hipotecaria, establece además del procedimiento anterior previsto en el art. 206 de la LH otras dos vías para inmatricular las fincas no inscritas todavía en el Registro de la propiedad: mediante expediente de dominio y mediante el título público de su adquisición complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante.

Ruano Espina para clarificar esta cuestión afirma que a efectos de proceder a la inmatriculación de las fincas o bienes inmuebles de la Iglesia católica, siguiendo los dos procedimientos anteriores, podemos encontrarnos con una de las siguientes situaciones: «la primera posibilidad es que queramos inmatricular un templo, lugar de culto u otro inmueble de nueva construcción. En este caso, se deberá otorgar la correspondiente escritura de declaración de obra nueva y el acceso al Registro de la propiedad de dicho inmueble exigirá su inmatriculación mediante la certificación correspondiente y la escritura pública de declaración de obra nueva. Si no se trata de obra nueva, y la entidad eclesiástica propietaria del bien inmueble dispone de título de propiedad, se presentará en el Registro y se extenderá, en su virtud, una inscripción de dominio a favor del que resulte dueño»⁵¹.

Nosotros vamos a centrar nuestra atención en este punto, en la forma y requisitos necesarios para la inmatriculación según el procedimiento establecido en el art. 206 LH.

⁴⁸ M. RODRÍGUEZ BLANCO, *Las certificaciones de dominio...*, cit., p. 284.

⁴⁹ L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., p. 537.

⁵⁰ *Ibidem*.

⁵¹ L. RUANO ESPINA, *Régimen jurídico registral...*, cit., p. 19.

Así podemos decir que las especialidades de la inmatriculación a través del 206 LH y su desarrollo reglamentario del 304, se pueden resumir en las siguientes⁵²:

1. Sólo pueden inmatricularse bienes que pertenezcan a la Iglesia católica, excluyendo la inmatriculación de bienes que pertenezcan a cualquier otra confesión religiosa y esos bienes tienen que ser bienes eclesiásticos.

2. El sujeto que debe emitir la certificación es el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los bienes, y este caso concreto es el diocesano correspondiente, es decir, el Obispo diocesano (art. 304 RH).

Con respecto a lo primero, los bienes eclesiásticos son aquellos bienes temporales de la Iglesia católica cuya titularidad la ostentan personas jurídicas públicas conforme al Derecho canónico, tal y como se recoge en el c. 1257 CIC que alude a «otras personas jurídicas públicas» además de la Iglesia universal y la Sede Apostólica; luego, el elenco es abierto y podemos considerar como tales, todas aquellas que «persiguen los fines esenciales de la Iglesia», y entre las mismas se encuentran: diócesis, provincias eclesiásticas, conferencias episcopales, parroquias, seminarios, asociaciones públicas de fieles, institutos de vida consagrada, entre otros.

Los bienes eclesiásticos, así definidos, pueden pertenecer, a su vez, a los entes oficiales de la Iglesia, que conforman el patrimonio universal de la Iglesia y se rigen por el Derecho universal (libro V CIC); también las personas públicas, siempre que tengan reconocida tal personalidad jurídica en el Derecho civil español, deberían poder inmatricular sus bienes en virtud del 206 LH⁵³.

Por otro lado, es importante tener en consideración, a la hora de inmatricular los bienes de la Iglesia en el Registro de la propiedad, que, aunque el encargado de certificar es, según la norma, el Ordinario diocesano o el asimilado en el caso de los superiores de una Iglesia particular o una comunidad equiparada según el canon 368 CIC, los bienes en cuestión no es necesario que sean inscritos únicamente a nombre de la Diócesis o el Obispado respectivo; estas propiedades pueden perfectamente tener como titular en el Registro, a la parroquia, el seminario, la asociación pública de fieles, u otros, que lo han poseído desde tiempo inmemorial y que solicitan su inmatriculación.

⁵² Cfr. M. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *Cuestiones controvertidas...*, cit., pp. 1274-1282.

⁵³ Cfr. M. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *La Inscripción de los lugares...*, cit., p. 12.

En relación al sujeto emisor de la certificación, éste debe ser el «funcionario a cuyo cargo esté la administración de los bienes» y en este caso concreto es el diocesano correspondiente, es decir, el Obispo diocesano (art. 304 RH). Sin embargo, y tras la STS 16 noviembre de 2006, que luego analizaremos, este requisito no puede interpretarse de forma estricta, ya que si, según el Derecho canónico, otra persona está legitimada para emitir esa certificación, como el Derecho canónico es plenamente aplicable en nuestro ordenamiento, se debe admitir también que emita el certificado persona distinta del diocesano, siempre que, según el Derecho canónico, pueda hacerlo. En concreto, esta sentencia contempla el supuesto de la inmatriculación de una ermita a favor del Arzobispado de Valencia, en virtud de certificación emitida por el Canciller-secretario de la Diócesis. Se pretende la nulidad de tal inmatriculación, al no haber sido emitida la certificación por el diocesano respectivo, tal y como recoge la ley, o el funcionario a cuyo cargo se encuentre la administración de dichos bienes, no teniendo el Canciller-secretario tal facultad de administración. Sin embargo, el TS rechaza el motivo de casación y la nulidad pretendida afirmando lo siguiente: «Como para el Derecho canónico, el Canciller-secretario sí está facultado para emitir certificaciones, y este Derecho es plenamente aplicable en nuestro ordenamiento como Derecho estatutario, debe admitirse que emitan la certificación aquellas personas que, para el Derecho canónico, estén facultadas para hacerlo, aunque no sean las que expresamente menciona el art. 304 RH»⁵⁴.

En primer lugar reiteramos que el citado procedimiento de inmatriculación debe considerarse un medio «excepcional y subsidiario» para los innumerables bienes inmuebles pertenecientes al Estado, Diputaciones, Ayuntamientos, demás administraciones públicas y a la Iglesia católica, que desde tiempo inmemorial han poseído de forma legítima, pacífica e ininterrumpida y que carecen de un título escrito de dominio, bien porque nunca lo tuvieron o bien porque lo perdieron, muchos de ellos al ser incautados por el Estado a raíz de las leyes desamortizadoras⁵⁵.

Dichos bienes se inmatricularán en el caso de la Iglesia católica por medio de certificación expedida por el Ordinario diocesano, y en caso de las administraciones públicas por el funcionario encargado de la administración de dichos

⁵⁴ M. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *La Inscripción de los lugares...*, cit., p. 13.

⁵⁵ Cfr. M. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *Cuestiones controvertidas...*, cit., pp. 1274-1282.

bienes. El c. 134 del Código de derecho canónico afirma que son Ordinarios diocesanos el Romano Pontífice, los Obispos diocesanos y todos aquellos que, aun interinamente, han sido nombrados para regir una Iglesia particular o una comunidad a ella equiparada según el c. 368 CIC y también quienes en ellas tienen potestad ejecutiva ordinaria, es decir, los Vicarios generales y episcopales; así también, respeto a sus miembros, los Superiores mayores de institutos religiosos clericales de derecho pontificio, que tienen, al menos, potestad ejecutiva ordinaria⁵⁶.

Una vez visto quién puede certificar, es necesario tener claro cuál debe ser el contenido, los datos requeridos, que deben constar en el documento de la certificación. La legislación hipotecaria solicita que la certificación, siguiendo el art. 303 del Reglamento Hipotecario debe hacer constar los siguientes datos: la naturaleza, valor, usos, situación, medida superficial, linderos, denominación y número, en su caso, y cargas reales de la finca que se trate de inscribir; el nombre de la persona o corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, cuando constare; el título de adquisición o el modo como fueron adquiridos y el servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca.

Por otro lado, para evitar que aparezcan nuevas situaciones de doble inmatriculación es necesario dotar a las fincas de una descripción objetiva e independiente, es decir, las ya citadas, medidas, lindes, usos y demás características que la conforman, para lo cual se ha tratado de coordinar el Registro de la propiedad con el Catastro inmobiliario. En materia de inmatriculación, el art. 53.7 de la Ley 13/1996 ha establecido que «en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Esto implica que para la inmatriculación de una finca eclesiástica se exige que con la certificación del Diocesano se aporte otra de origen catastral en la que el inmueble se describa de forma totalmente coincidente⁵⁷.

Junto al requisito anterior, la actual normativa añade el requisito consistente en que la finca debe aparecer en el Catastro a nombre del que solicite la inmatriculación o a nombre del que le transmitió la finca⁵⁸.

⁵⁶ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, cit., p. 538.

⁵⁷ Cfr. L. J. ARRIETA, *La inmatriculación de fincas...*, p. 541.

⁵⁸ *Ibid.*, pp. 541-542.

La certificación de dominio expedida por el Diocesano y presentada con el resto de documentos legalmente preceptivos hará posible la inmatriculación del inmueble en el Registro de la propiedad. El registrador, antes de asentar en el libro la inscripción, procederá a comprobar y examinar por el medio conocido como «calificación registral» si el documento contiene todas las circunstancias requeridas y se cumplen los requisitos legales necesarios para la inmatriculación y que la finca descrita no coincide con ninguna otra ya inscrita⁵⁹; si no es así, devolverá la certificación advirtiendo el defecto apreciado y solicitando su subsanación si es posible.

Podemos encontrarnos con que los datos que expresa la certificación estuviesen en contradicción con un asiento del Registro, en este caso el registrador suspenderá la inscripción solicitada y remitirá copia de los asientos contradictorios a la autoridad eclesiástica que haya firmado la certificación. Si dicha autoridad estuviera en desacuerdo, puede llevar el caso al Juez de Primera Instancia del partido en que radique el inmueble, que, previa audiencia a la persona que según el asiento tenga algún derecho sobre la finca, dictará auto declarando o no inscribible el documento⁶⁰.

Casos como éste se han dado recientemente en la diócesis de Segorbe-Castellón, en la que hemos centrado nuestro estudio, con resultado favorable a la solicitud de inscripción del Ordinario diocesano.

II. LOS CONFLICTOS JURISDICCIONALES ENTRE LA IGLESIA CATÓLICA Y ENTIDADES JURÍDICO-PÚBLICAS Y PRIVADAS RESPECTO A LA TITULARIDAD DE SUS BIENES

A. *Un caso concreto: La Diócesis de Segorbe-Castellón*

En los últimos años, la diócesis de Segorbe-Castellón y sus parroquias han tenido que afrontar diversas controversias judiciales para defender o recuperar distintos inmuebles que consideraban de su propiedad. En algunos casos ha sido la Iglesia quien ha incoado el proceso para hacer valer su mejor derecho sobre un bien eclesiástico que había terminado en manos de un particular o una corporación pública, en otros la Iglesia ha defendido su propiedad frente

⁵⁹ Cfr. M. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *La Inscripción de los lugares...*, cit., p. 11.

⁶⁰ Cfr. L. RUANO ESPINA, *Régimen jurídico registral...*, cit., p. 21.

a pretensiones de los mismos. Algunos de estos bienes aludidos se encontraban inmatriculados a nombre de las respectivas parroquias, de las administraciones públicas o de propietarios particulares.

Por otra parte, hoy en día, la mayoría de los pleitos dominicales sobre lugares de culto tienen lugar entre la Iglesia (diócesis, parroquias, etc.) y los ayuntamientos del municipio donde radica el inmueble. Pues bien, no se puede olvidar que tanto una entidad como otra tienen a su favor el mismo procedimiento inmatriculador, fácil y rápido, y será la primera que inmatricule la que aparezca como titular dominical del mismo y se presumirá como tal frente a todos, como consecuencia de la presunción de exactitud del Registro (art. 38 LH)⁶¹.

En cualquier caso, esa presunción dominical es *iuris tantum*, y por tanto puede probarse lo contrario; de este modo, si la titularidad dominical se impugna ante los tribunales por la otra entidad, deberá probar en juicio declarativo la falta de ese dominio inscrito, destruyendo la presunción de exactitud hasta entonces existente.

La mayoría de los conflictos generados por la inmatriculación de lugares de culto católico, tan de actualidad hoy en día, son de este tipo: discusión acerca de la verdadera titularidad dominical de los mismos, entre las distintas entidades civiles y religiosas. Sólo la prueba de ese dominio en el devenir de la reivindicatoria o declarativa correspondiente, con la sentencia que así lo recoja, podrá modificar el derecho ya inscrito en el Registro, pues los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales (art. 1.3 LH). Habrá que estar, entonces, a lo que éstos dispongan en última instancia⁶².

La prueba del dominio habrá de ser clara y contundente, lo que suele ser difícil, pues habitualmente se carece de título escrito de dominio sobre el lugar de culto en cuestión y por eso, hay que probar muchas veces una adquisición derivativa a través de testimonios y pruebas de circunstancias de hecho, o en la mayoría de los casos, se pretende probar una adquisición dominical originaria, a través de la prescripción adquisitiva inmemorial de dichos inmuebles⁶³.

En este segundo caso, cuando se trate de probar en el procedimiento judicial correspondiente, la usucapión consumada del lugar de culto, no po-

⁶¹ Cfr. M. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *La Inscripción de los lugares...*, cit., p. 19.

⁶² Cfr. M. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, *La Inscripción de los lugares...*, cit., p. 19.

⁶³ *Ibidem*.

demos olvidar que habrá que probar por parte del que la alega, una posesión pública, pacífica, ininterrumpida y «en concepto de dueño». Siendo este último aspecto el más importante, ya que como recogió la STS 25 enero 1991: «la celebración de actos de culto... es irrelevante, por sí sola, para decidir acerca de la titularidad dominical de la mencionada capilla». El desempeño de actividades cultuales no implica actos dominicales, y por tanto, no basta para usucapir; será necesario probar una verdadera posesión «en concepto de dueño», es decir, la realización externa de actos propios del dominio civil⁶⁴.

En nuestro caso, las diversas controversias judiciales afectan a bienes distintos: casas abadías o rectorales, ermitas con sus respectivas casas, fincas y hospederías; todos los casos, incluidos los recursos presentados en 2ª Instancia, se han resuelto a favor de la Iglesia católica, recuperando o asentado definitivamente el pleno dominio sobre las fincas en litigio.

Pasamos a continuación a analizar los antecedentes de hecho, los fundamentos de derecho y los fallos que afectan a seis inmuebles pertenecientes a diversas parroquias de la diócesis de Segorbe-Castellón, a saber: la Casa abadía de la Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción de Sueras; la Ermita de la Sagrada Familia, compuesta por el templo, la casa del ermitaño y la finca circundante, perteneciente a la Parroquia de Ntra. Sra. de los Desamparados de Burriana; la Ermita de San Salvador con la finca circundante, perteneciente a la parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción de Alcora; la Ermita de San Vicente y la Ermita de San Cristóbal junto a sus edificaciones anejas y fincas circundantes, pertenecientes ambas también a la Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción de Alcora y la Casa Hospedería de la Ermita Patronal de la Sagrada Familia perteneciente a la Parroquia del Santo Ángel Custodio de Vall de Uxó.

1. La Casa Abadía de la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción de Sueras (Castellón)

El conflicto se resuelve en primera instancia por medio de la Sentencia nº 96/1995 (24 de noviembre) dada por la Juez Dña. Covadonga Sola Ruiz, en el Juzgado de 1ª Instancia nº 2 de Nules (Castellón) y es ratificada en segunda instancia en Sentencia nº 437/1997 pronunciada por el Magistrado D.

⁶⁴ *Ibid.*, p. 20.

Fernando Tintoré Lascos, en la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Castellón.

Los Antecedentes de hecho, se basan en la Reclamación Judicial planteada por la Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción de Sueras, Diócesis de Segorbe-Castellón. La demanda solicita que el Juez declare la nulidad de la inscripción registral que fue practicada en su día por el Ayuntamiento en virtud del art. 206 LH sobre la finca urbana sita en la localidad de Sueras (Castellón), calle Rector número 2 que desde 1790, por donación de la Familia Momplet, pasó a ser Casa abadía y vivienda del párroco de forma ininterrumpida hasta el día de hoy. La parte actora solicitó también la anulación de cualquier otra anotación de dominio o derecho real que sobre esta casa hubiera sido practicada a favor de la Corporación municipal, dado que según el contenido de la demanda, la finca es propiedad de la Parroquia en virtud de la donación citada.

La Juez, en los Fundamentos de derecho, aporta en primer lugar y como principio de su deliberación, el contenido del art. 609 del Código Civil que dispone las formas de adquirir la propiedad en nuestro derecho, entre los que se encuentran la donación y la prescripción. En nuestro caso, la Parroquia afirma haber adquirido la propiedad de la Casa abadía por donación de una familia, aunque no será posible su prueba en los autos del proceso; será la prescripción extraordinaria, de forma clara e indiscutible, lo que fundamentará la sentencia favorable que declarará la propiedad de la Parroquia sobre el bien en litigio.

De esta forma, en base al art. 1959 del Código Civil, se probó que en este caso, nos encontrábamos ante un supuesto de prescripción adquisitiva del dominio. Concretamente se trataba de una prescripción extraordinaria (usucapión) que se seguía del art. 1959 del Código Civil donde se establecen los requisitos de posesión ininterrumpida durante treinta años y «en concepto de dueño». La sentencia⁶⁵ insistió en aclarar el «concepto de dueño» afirmando que este supuesto ha de basarse en «actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico, por lo que no es suficiente la simple tenencia material, sino que a ella ha de añadirse un ‘plus’ dominical de actuar y presentarse en el mundo exterior como efectivo dueño y propietario de la cosa sobre la que proyectan los actos posesorios, es decir, que no han de tenerse en cuenta por

⁶⁵ Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 2 de Nules, Proc. 96/95, 24 de noviembre, fol. 3.

no operar prescriptivamente en sentido positivo, cuando se trate de actos de mera condescendencia del efectivo propietario, o se posea a espaldas del *verus dominus*, en haceres y conductas dotados de clandestinidad».

En el presente caso la prueba puso de manifiesto la posesión de origen a título de dueño de la parte actora, no durante treinta años, sino desde 1790 en que se comenzó a usar la finca como vivienda parroquial para todos sus usos propios, sufragando reformas, obras, mantenimiento y manifestando públicamente el pleno dominio sobre el bien. El Ayuntamiento no pudo probar ninguno de los conceptos anteriores.

El Juez en el fallo dispuso declarar que la Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción de Suera, Diócesis de Segorbe-Castellón, es propietaria de la citada finca urbana; al mismo tiempo declaró la nulidad y ordenó la cancelación de la inscripción registral que sobre la citada finca se efectuó por el Ayuntamiento demandado en el Registro de la propiedad, así como de cualquier otra anotación de dominio o derecho real que sobre la Casa abadía haya sido practicada a favor de la Corporación demandada.

La Sentencia de la Audiencia Provincial, fruto del Recurso de Apelación practicado por la Corporación demandada, hace referencia de manera especial a los artículos 447 y 1941 del Código Civil, así como a las STS dadas en fecha 24 de marzo de 1983, 19 de junio de 1984 y de 24 de enero de 1992.

En esta doctrina jurisprudencial se establece que «la posesión hábil para la prescripción», sea ordinaria o extraordinaria, ha de ser la que se adquiere y disfruta “a título de dueño”, y que además goce de las circunstancias de “pública, pacífica y no interrumpida”»⁶⁶. Todas estas circunstancias se cumplen en la parte actora y no se da prueba, siquiera indiciaria, que justifique la posesión inmemorial que sirvió de título de adquisición para la inmatriculación de la finca a favor del Ayuntamiento.

2. El Ermitorio de la Sagrada Familia de la Parroquia de Nuestra Sra. de los Desamparados de Burriana (Castellón)

El pleito se dirime por la Sentencia nº 37/1996 (19 de febrero) dada por el Juez D. Juan Manuel Simó Bernat, titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villarreal (Castellón).

⁶⁶ Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 2 de Nules, Proc. 96/95, 24 de noviembre, fol. 4.

Los Antecedentes de hecho del presente juicio se siguen de la solicitud de la Parroquia de Ntra. Sra. de los Desamparados de Burriana, para que se declare la inexistencia de título y derecho de propiedad y la anulación posterior de la inscripción de dominio en el Registro de la propiedad a favor de una familia, que en su día inmatriculó el citado Ermitorio de la Sagrada Familia, que linda con una finca de su propiedad.

El Ermitorio de la Sagrada Familia ha sido una propiedad eclesial desde tiempo inmemorial; hasta la Desamortización de Madoz el Ermitorio formaba parte del patrimonio de los frailes Carmelitas Descalzos del Desierto de las Palmas, quienes poseían cincuenta y una hanegadas distribuidas en tres censos, junto a los cuales se encontraba el Ermitorio de la Sagrada Familia.

En la escritura de venta de los tres censos en el año 1861 no queda acreditada la venta del edificio sagrado, sino que sólo hace referencia a la transmisión de cincuenta y una hanegadas y media de tierra de huerta, sin mencionar la susodicha Ermita que quedó, como era habitual, exenta de la subasta ya que se trataba de un lugar de culto⁶⁷.

Desde aquel momento, la posesión quedó en manos de la Parroquia de Burriana, por supuesto que a título de dueña, conservando la llave, cuidando del edificio con la ayuda de los fieles; a los demandados, vecinos, como hemos dicho, del Ermitorio, en ningún momento se los conoció como dueños y si colaboraron en el cuidado y conservación del lugar sagrado, lo fue como el resto de vecinos del Ermitorio; sus ascendientes nunca discutieron la propiedad. La parte actora aporta documentos importantes para probar que el Ermitorio fue siempre de la Iglesia y que los poseyó «a título de dueño»; así, se presenta copia de la relación de fincas exentas de contribución realizada por el Ayuntamiento de Burriana en 1962 por pertenecer a la Iglesia, entre los que se encuentra la Ermita de la Sagrada Familia.

Unido a lo anterior, se informa de la existencia de una Asociación de vecinos de la partida Alquerías del Ferrer, en cuyos Estatutos y Acta fundacional se encuentra entre sus fines «la restauración de la Ermita de la Sagrada Familia y mantener las celebraciones religiosas»⁶⁸.

⁶⁷ Ley 1 de mayo de 1851. Madoz, Título I, art. 2,1, donde se exceptúan de la venta los edificios destinados a un servicio público, entre los que se contemplaba el culto, con lo que no se desamortizaron los templos, ni los santuarios, ni las ermitas, aunque sí sus bienes.

⁶⁸ Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 1 de Villarreal, Proc.115/1996 A, 19 de febrero, fol. 7

El Juez, en los Fundamentos de derecho, hace hincapié en la figura de la prescripción extraordinaria (usucapión) y cita en primer lugar el artículo 1959 del Código Civil, en el que aparecen los tres requisitos fundamentales de ésta figura jurídica: la posesión efectiva del inmueble, el transcurso de un tiempo mínimo de treinta años y la posesión «en concepto de dueño».

Para asentar la importancia del tercer requisito de la usucapión «en concepto de dueño», el Juez hace referencia a varias sentencias del Tribunal Supremo:

- STS de 16 de noviembre de 1999 que pone de manifiesto la consolidada jurisprudencia en el sentido de cómo debe interpretarse el «concepto de dueño».
- STS de 1 de junio de 1999 y STS de 7 de febrero de 1997, jurisprudencia de la Sala Primera que viene recordando que la expresión «en concepto de dueño» debe interpretarse de conformidad con los arts. 447 y 1941 del Código Civil.
- STS de 17 de febrero de 1894, STS de 27 de noviembre de 1923, STS de 24 de diciembre de 1928, STS de 29 de enero de 1953 y STS de 4 de julio de 1963; todas ellas hacen referencia a la posesión «en concepto de dueño», como requisito esencial y básico tanto para la usucapión ordinaria como extraordinaria para que pueda originarse la prescripción adquisitiva.
- STS de 2 de julio de 1928 que afirma: «La prescripción extraordinaria como medio de adquirir el dominio requiere no sólo el transcurso de los treinta años sin interrupción de la posesión, sino que también que esa posesión no sea una simple tenencia material o posesión natural, sino que ha de ser civil, es decir, la tenencia unida a la intención de hacer la cosa como suya, por cuya razón se ha excluido de la posibilidad de prescribir a los arrendatarios, los precaristas, los guardadores, y, en suma, todos aquellos que no son tenedores por sí más que por aquellos de quien la cosa tienen»⁶⁹.

La Parroquia de Ntra. Sra. de los Desamparados de Burriana, Diócesis de Segorbe-Castellón, como hemos visto en el planteamiento de los hechos en la presente demandada, pudo demostrar con la prueba documental y testifical, la prescripción extraordinaria, en la que se cumplían sobradamente los requisitos

⁶⁹ Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 1 de Villarreal, Proc.115/1996 A, 19 de febrero, fol. 5.

del art. 1959 del Código Civil antes mencionados de: posesión efectiva del inmueble, por un periodo de más de treinta años y «en concepto de dueño». El Juez admitió en el Fallo la totalidad de la demanda de la parte actora.

3. La Ermita de San Salvador de la Parroquia de Nuestra Sra. de la Asunción de Alcora (Castellón)

El contencioso se dirime por Sentencia nº 21/2004 de 27 de enero de 2004, dada por el Magistrado-Juez, D. José Luis Conde-Pumpido García, titular del Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Castellón.

Los Antecedentes de hecho en que se funda la demandada son los siguientes:

1. La Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción de Alcora, demandante, es propietaria de la finca denominada «Ermita del Salvador», compuesta por el edificio religioso y la finca circundante. La finca está inmatriculada en el Registro de la propiedad de Lucena (Castellón) a nombre de la citada Parroquia y con el nº de Registro 10.614.

2. En el archivo de la Diócesis de Segorbe-Castellón consta que a la Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción de Alcora le pertenece esta finca desde tiempo inmemorial.

3. Las partes demandadas son propietarias de fincas colindantes con el bien inmueble litigioso denominado «Ermita de San Salvador» de forma que su finca linda en su totalidad (norte, sur, este y oeste) con la heredad en disputa; a ésta se accede por un camino que cruza la finca de las demandadas. Estas declaran que la citada finca en litigio es de su propiedad y forma parte de su heredad.

4. La finca actual de las demandadas proviene de la agrupación de dos fincas, que se correspondían con los números 16.137 y 1.342 del Registro de la Propiedad de Lucena (Castellón). Antes de la agrupación, en la descripción dada por el Registro de la propiedad de Lucena sobre la finca nº 1342 se decía que linda por el este, «con la Ermita de San Salvador y camino de Costur», con lo que se percibe que la finca litigiosa no estaba englobada en la heredad de las demandadas.

5. Las demandadas ocupan indebidamente la dicha finca nº 10.614 denominada «Ermita de San Salvador» de Alcora, perturbando el derecho dominical de la actora, pese a no ser propietarias de la misma, sino de otra colindante.

El Magistrado-Juez, en los Fundamentos de derecho, hizo referencia al art. 250. 1-7º de la ley de Enjuiciamiento Civil que regula la acción de protección de derechos reales inscritos en el Registro de la propiedad. «Mediante este proceso el titular de un derecho real inscrito en el Registro de la propiedad goza de una vía privilegiada cuando ejercita acciones reales derivadas de la inscripción, contra quienes, sin título inscrito o con título insuficiente, se oponen o perturban su derecho, los cuales para oponerse a las pretensiones del actor, tienen que plantear una oposición tasada y limitada que sólo pueden fundar en alguno o algunos de los supuestos contemplados en el art. 444.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien la Sentencia dictada en ese procedimiento no produce excepción de cosa juzgada (art. 447.3 de la Ley Enjuiciamiento Civil), por lo que las partes suelen promover el juicio declarativo correspondiente para discutir definitivamente el derecho de cada uno»⁷⁰.

Una vez ejercitada la acción reivindicatoria por parte de la actora en virtud de la norma aludida en el art. 250. 1-7ª de la LEC, la parte demandada concretó expresamente el motivo de la oposición previsto por el art. 444. 2-1º de la LEC, también citada anteriormente y que concretamente se refiere a la «falsedad de la certificación del Registro u omisión en ella de derechos a condiciones inscritas, que desvirtúen la acción ejercitada».

Con todo lo anterior, la defensa de las demandadas se centró en esta causa tasada de falsedad de la certificación registral, a lo que estas partes añadieron en sus argumentaciones la cuestión de la inexistencia de la finca objeto de la certificación. En este sentido, ninguna prueba se aportó que permitiera deducir la falsedad de la certificación, al contrario, se comprobó que ésta coincidía plenamente con el contenido del asiento registral certificado. Lo mismo sucedió respecto a la prueba de la inexistencia de la finca objeto de la certificación, pues ésta viene perfectamente delimitada por su referencia catastral (parcela nº 11 del polígono 167), reflejada en los planos del Catastro como enclavada dentro de la parcela nº 13 que pertenece a las demandadas; a ello se suma el hecho de que en la descripción original de la parcela nº 13 consta expresamente que lindaba con la Ermita de San Salvador, aquí reivindicada.

Con todo ello, el Magistrado-Juez falló condenando a los demandados a abandonar y dejar libre la finca descrita en la que se ubica la Ermita de San Salvador.

⁷⁰ Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 5 de Castellón, Proc.785/2003-E, 27 enero 2004, fol. 3.

4. Las Ermitas de San Vicente y San Cristóbal, ambas pertenecientes a la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción de Alcora (Castellón)

Se trata de un único juicio en el que el Ayuntamiento de Alcora reclama la propiedad de las ermitas de San Vicente y San Cristóbal de la citada localidad y pertenecientes e inscritas a nombre de la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción. El pleito se dirime por Sentencia nº 224/2006 de 21 de diciembre de 2007, dada por el Magistrado-Juez D. Gonzalo Sancho Cerdá, titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 6 de Castellón.

Los Antecedentes de hecho del presente Juicio se siguen a instancia del Ayuntamiento de Alcora (Castellón), que solicita al Juzgado que declare que esta Corporación, en contra de la citada Parroquia, es propietaria de la Ermita denominada San Vicente y de la Ermita de San Cristóbal, que consta del templo y su edificación aneja. Al mismo tiempo solicita se declare la nulidad y por tanto la ineficacia jurídica de la inscripción registral que atribuye a la Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción la propiedad de ambas Ermitas.

Los hechos en los que se asientan la demanda y la defensa son los que siguen:

1. El Ayuntamiento de Alcora alega que es propietario desde tiempo inmemorial de ambas fincas y que consta la propiedad a nombre del municipio en diversos boletines oficiales de la Provincia y en la Dirección General del Catastro; a ello añade el hecho de que usa la edificación aneja a la Ermita de San Cristóbal como almacén donde se guardan diversos utensilios de las emisoras locales de la televisión, así como el repetidor que permite la recepción de las imágenes.

2. El Ayuntamiento manifiesta también que es propietario de la Ermita de San Cristóbal, dado que siempre ha procedido a entregar las llaves de la Ermita, de la casa vivienda y de la construcción aneja a los diversos ermitaños que durante años han custodiado la citada Ermita.

3. Desde hace años el Ayuntamiento ha sufragado los gastos por el suministro de ambas ermitas y ha invertido dinero en su rehabilitación.

Por su parte, la Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción de Alcora, como parte demandada en la causa manifiesta:

1. Las Ermitas objeto de litigio son propiedad de la Parroquia desde tiempo inmemorial y que las mismas se encuentran inscritas en el Registro de la propiedad.

2. El origen de la Ermita de San Vicente queda recogido en el «Llibre dels clavaris de S. Vicente de la Villa de Alcora» en el año 1714, siendo título de propiedad de la Iglesia la donación realizada por Dña. Constanza Pallarés. Al mismo tiempo se aportan por la parte demandada varios documentos antiguos que reconocen la propiedad eclesial de ambas ermitas.

3. En el Archivo Diocesano de Tortosa, en la sección de visitas Pastorales consta la propiedad de la Parroquia sobre ambos edificios religiosos (libros de visitas pastorales de los años 1925-1928, 1944-1948 y 1952-1955). En la relación de fincas urbanas y rústicas propiedad de la Iglesia, realizada por el Ayuntamiento en 1929, se incluyen ambas Ermitas. Por lo contrario en el inventario de bienes de propiedad municipal realizada el 10 de octubre de 1924 no se incluyen las Ermitas de San Cristóbal y San Vicente.

4. La demandada aporta también un documento de 22 de enero de 1929, en contestación al Administrador de Rentas Públicas de Castellón, en el que el Ayuntamiento reconoce que la propiedad de las Ermitas corresponde a la Parroquia.

5. Se adjunta otro documento «Inventario de bienes municipales de 1930», en el que tampoco constan las Ermitas objeto de litigio.

6. La demandada manifiesta que el Ayuntamiento ha realizado obras en los últimos años, en los parajes de las Ermitas, pero no en los edificios, es más, entre los años 1984-1988 se ha restaurado la Ermita de San Vicente con los donativos de los fieles, formándose una comisión a tal efecto; el Ayuntamiento colaboró en la adecuación del camino de acceso.

7. Respecto al Catastro, la demandada aporta certificaciones donde consta que la Ermita de San Vicente siempre ha ido a nombre de la Iglesia y la de San Cristóbal también, salvo un paréntesis en los últimos años.

A partir de los hechos presentados por ambas partes en litigio, el Magistrado-Juez expone los siguientes Fundamentos jurídicos con el fin de resolver el pleito y manifestar su fallo:

La parte actora ejerció para defender su posición, la Acción reivindicatoria y subsidiariamente la Acción declarativa de dominio.

Respecto a la primera, el Juez cita las STS, de 11 de febrero de 1992, 25 de junio de 1998, 16 y 23 de noviembre de 1998 y 28 de septiembre de 1999. En todas se expone que la acción reivindicatoria es usada por el propietario que no posee, frente al poseedor que no puede alegar un título jurídico que justifique su posesión. La citada jurisprudencia reitera que para el éxito del

ejercicio de la Acción reivindicatoria «es preciso que concurran tres requisitos: que el actor pruebe cumplidamente el dominio de la finca que reclama, la identificación exacta de la misma y la detentación o posesión de la misma por el demandado»⁷¹.

En esta cuestión, debemos decir que la parte actora reconoció en el acto de la audiencia previa que la Iglesia a su inicio era propietaria de las Ermitas objeto del litigio y que además, en la actualidad, posee ambas Ermitas.

Ante los hechos reconocidos por la parte actora se hace inviable la posibilidad de la Acción reivindicatoria, salvo que el Ayuntamiento pueda acreditar alguno de los modos de adquirir la propiedad, previstos en el art. 609 del Código Civil; por el contrario, la Parroquia sí se presenta con suficiente prueba sobre su propiedad respecto a los dos bienes litigiosos.

Por todo ello, el Ayuntamiento el título que alega es el de «propiedad desde tiempo inmemorial», con ello debería probar la prescripción o usucapión y defender su pretensión con la Acción declarativa de dominio. El Magistrado-Juez, para fundamentar en el caso la usucapión, cita las STS de fecha 26 de diciembre de 1995 y de 23 de junio de 1998. En ellas se define la figura jurídica de la prescripción y los requisitos necesarios para cumplirla, recalando, como hemos visto en los comentarios de las sentencias anteriores, la necesidad de la posesión «a título de dueño» de forma «ininterrumpida» durante el transcurso de un determinado plazo.

En el presente caso, el Juez no considerará fundamento en la prueba aportada por la parte actora por diversos motivos:

1. La actora, para probar su propiedad sobre los inmuebles en litigio, aporta el BOPC de fecha 14 de marzo de 1913 en el que consta un acuerdo del Ayuntamiento de Alcora para la reparación de los edificios del común de vecinos, Ermita de San Vicente y Ermita de San Cristóbal. De poco sirve esta prueba confusa, a la vista de los documentos aportados por la demandada de fecha 15 de octubre de 1924, once años después, donde en el Inventario de bienes municipales no aparecen las Ermitas; el documento de 29 de enero de 1920 en contestación al Administrador de Rentas Públicas de Castellón, donde se reconoce que estos bienes no son municipales y el documento de 2 de mayo de 1930, antes citado, donde también la actora al inscribir sus bienes no hace referencia a las Ermitas.

⁷¹ Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 6 de Castellón, Proc.224/2006, 21 de diciembre de 2007, fol. 5.

De lo anterior se deduce, unido a la actitud de la Iglesia que en todo momento se reconoce y actúa como propietaria de los inmuebles, la falta de credibilidad de la parte actora.

2. En relación al Catastro, la parte actora alega que la Ermita de San Cristóbal ha estado en algún momento y en los últimos años a su nombre. El Juez hace referencia respecto al valor probatorio de los datos catastrales, a la doctrina de la Sala Primera del Tribunal Supremo, STS 4 de noviembre 1961, 25 de abril de 1977 y 10 de septiembre de 1994 y a la Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias de 26 de septiembre de 2006 y recuerda que siguiendo la citada jurisprudencia, la inclusión de un inmueble en el Catastro «no pasa de constituir un indicio de que el objeto descrito puede pertenecer a quien figura como titular de él y lo mismo los recibos de pago de los correspondientes impuestos. Tal indicio unido a otras pruebas, puede llevar al ánimo del juzgador al convencimiento de que, efectivamente la propiedad pertenece a dicho titular; pero no puede por sí sola constituir un justificante del dominio ya que tal tesis conduciría a convertir los órganos administrativos encargados de ese registro en definiciones del derecho de propiedad y haría inútil la existencia de los Tribunales de Justicia, cuya misión es precisamente la de declarar los derechos controvertidos, pues el Catastro afecta sólo a datos físicos y no sienta ninguna presunción de posesión dominical a favor de quien en él aparece como propietario»⁷². A ello añadimos el hecho de que, en el momento de la presentación de la demanda, ambas fincas litigiosas aparecen en el Catastro a nombre de la Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción de Alcora.

3. Respecto al pago de determinados suministros energéticos o reparaciones del inmueble, el Juez dirá que «tales actuaciones no constituyen actos de dominio, cuando a su tiempo el Ayuntamiento no poseía ni pública ni pacíficamente dichos bienes»⁷³, a lo que se añade que dada la repercusión social de ambos bienes, es comprensible la colaboración pública a su sostenimiento y que el mismo Ayuntamiento abonaba al mismo tiempo los suministros de otro inmueble religioso, Ermita del Calvario, «a pesar de lo cual reconoce no ser de su propiedad»⁷⁴.

⁷² Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 6 de Castellón, Proc.224/2006, 21 de diciembre de 2007, fols. 7-8.

⁷³ Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 6 de Castellón, Proc.224/2006, 21 de diciembre de 2007, fols. 7-8.

⁷⁴ *Ibidem*.

4. Por último, el Juez declara que «tampoco constituye un título de propiedad el hecho que el Ayuntamiento, respecto a la Ermita de San Cristóbal, designe al ermitaño ya que nada dice de la propiedad de la Ermita»⁷⁵.

Siendo así, el Magistrado-Juez consideró no probada la prescripción-usucapción por la parte actora y desestimó en todo la demanda, condenando en el fallo al Ayuntamiento de Alcora y absolviendo a la demandada de todos los impedimentos efectuados en su contra, con lo que la Parroquia de Ntra. Sra. de la Asunción de Alcora consolidó su propiedad plena sobre los dos ermitorios en litigio.

5. La Casa-Hospedería del Ermitorio Patronal de la Sagrada Familia, perteneciente a la Parroquia del Santo Ángel Custodio de Vall de Uxó (Castellón)

El pleito se resuelve por medio de la Sentencia 520/06 dada el 21 de diciembre de 2007 por la Juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Nules, Dña. Lourdes Noverques Martínez.

La demanda Judicial se presenta a Instancia de la Parroquia del Santo Ángel Custodio de Vall de Uxó, que considerando suya la propiedad del inmueble litigioso antes aludido, frente a las mismas pretensiones del Ayuntamiento de Vall de Uxó, solicita:

«a) que se declare que mi mandante es el único dueño titular de la casa adosada a la Ermita de San José (también denominada Sagrada Familia), sita en la parcela 642 del polígono 12, que aparece inscrita con el número 10.383 a favor del Ayuntamiento y adquirida por usucapción por mi representada desde hace cerca de 96 años;

b) que se rectifique el Registro de la Propiedad de Nules en el sentido de anular y cancelar la referida inscripción registral y por tanto la ineficacia jurídica de la misma que aparece a favor de la demandada, con todas las consecuencias inherentes a ello;

c) que ordene a la demandada que se abstenga de realizar cualquier acto posesorio sobre la finca litigiosa, debiendo abandonar su posesión no justificada lo antes posible;

⁷⁵ *Ibidem*.

- d) que se condene a la demandada a estar y pasar por las anteriores declaraciones;
- e) que se condene a la demandada expresamente en costas por su temeridad y mala fe»⁷⁶.

Los Antecedentes de hecho y medios de prueba aportados por la representación procesal de la Parroquia del Santo Ángel Custodio, parte actora del proceso, son numerosas y se basan en los siguientes medios de prueba:

1. Documental. Se aportan numerosas pruebas tales como recibos de suministros, de contribuciones satisfechas por la Parroquia en los años treinta y cuarenta del s. XX y toda la documentación catastral desde que existe este organismo público hasta nuestros días, siempre coincidentes y a nombre de la Iglesia.

2. Se aporta también testifical de responsables municipales de nuestros días y declaración notarial del alcalde que ordenó la inmatriculación de la Casa-hospedería en 1970, en donde reconoce que aún habiéndose registrado la finca a nombre del Ayuntamiento, aquella propiedad era de la Parroquia y no municipal.

3. La prueba documental y testifical se completa con la pericial; en ella, un historiador de la localidad aporta un importante informe contrastado en donde se deja claro que la Casa-hospedería de la Ermita patronal de la Sagrada Familia ha sido desde finales del s. XVII y hasta nuestros días una propiedad eclesial. En esta línea el perito hace referencia a los inventarios de bienes inmuebles eclesiásticos que se han conservado hasta nuestros días, en los que siempre consta la Casa-hospedería de la Ermita Patronal de la Sagrada Familia; aporta también documentos de inventarios antiguos de bienes municipales, en los que no aparece la finca litigiosa.

El siguiente perito, arquitecto, certifica la unidad funcional y arquitectónica que conforma la totalidad del edificio del Ermitorio, de tal manera que al espacio sagrado, a saber, sacristía, nave de la iglesia y coro, no se accede por otro lugar que no sea la Casa-hospedería.

Por su parte, el tercer perito, ingeniero, pone de manifiesto en su informe técnico, la equivalencia de las distintas descripciones catastrales desde el inicio hasta nuestros días, siempre teniendo como titular a la Parroquia

⁷⁶ Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 1 de Nules, Proc. 520/06, 21 de diciembre de 2007, fol. 1.

e incluyendo en sus mediciones los metros cuadrados correspondientes a la Casa-hospedería de la Ermita.

4. La actora alega también que nunca ha dejado de usar para sus fines y tareas la Casa-hospedería, que siempre ha conservado las llaves de la misma y ha nombrado los ermitaños que han cuidado a lo largo de los años el ermitorio.

Por su parte, la demandada, que se considera propietaria desde tiempo inmemorial y mediante prescripción, aporta los siguientes medios de prueba para hacer valer su derecho y pretensión:

1. Documental, en la que adjunta certificado del Inventario de Bienes Municipales, aprobado por el pleno el día 23 de enero de 1961 donde consta la casa en litigio. El Ayuntamiento hace constar también la nota de inscripción registral a su nombre sobre la casa de la Ermita y que data del año 1970.

2. Se aportan también facturas y certificaciones por obras y reformas realizadas en el Ermitorio y sufragadas por el Ayuntamiento de Vall de Uxó y la Generalitat Valenciana.

3. A ello se añade una contradictoria prueba testifical en la que los testigos de la parte demandada se contradicen en preguntas clave sobre la propiedad de la citada casa.

A todos estos Antecedentes de hecho y medios de prueba, la Juez presenta firmes Fundamentos de derecho que finalmente concluirán en la falta de prueba respecto a la prescripción aducida por el Ayuntamiento de Vall de Uxó.

Citando las STS de 25 de abril de 1977 y de 26 de mayo de 2000, se desvirtúa la prueba aportada por la demandada que hace referencia a la inclusión de la Casa-hospedería, en el Inventario de bienes municipales ya que «la inclusión de un mueble o inmueble en un catastro o amillaramiento o registro fiscal, no pasa de constituir un indicio de que el objeto descrito puede pertenecer a quien figura como titular de él en dicho registro, y lo mismo los recibos de pago de los correspondientes impuestos; y tal indicio unido a otras pruebas, puede llevar al ánimo del juzgador el convencimiento de que, efectivamente la propiedad pertenece a dicho titular pero no puede por sí sola constituir un justificante del dominio ya que tal tesis conduciría a convertir los órganos administrativos encargados de ese registro en definidores del derecho de propiedad y haría inútil la existencia de los Tribunales de Justicia, cuya misión es precisamente la de declarar los derechos controvertidos; los planos e inventarios de bienes de los ayuntamientos, no son títulos de dominio, ni justi-

fican la titularidad sobre bienes inmuebles; el Inventario municipal es un mero registro administrativo, que ni prueba, ni crea, ni constituye derecho alguno a favor de la Corporación municipal demandada reconviniendo. En definitiva, la documentación acompañada no puede considerarse suficiente para el éxito de una acción declarativa de dominio, como la ejercitada en el procedimiento que nos ocupa»⁷⁷.

Como vemos, la Juez deja claro que el aludido inventario es un documento unilateral del propio Ayuntamiento y el citado documento se contradice con otros documentos públicos, como son las referencias catastrales.

Por otro lado, dos testigos llamados por la parte demandada, a saber, el Oficial mayor del Ayuntamiento y el antiguo Párroco de la Parroquia del Santo Ángel, ante la pregunta de si se discutió en reuniones sobre la propiedad de la Casa, declaran lo contrario: el primero que nunca se discutió porque estaba claro que la Casa era del Ayuntamiento y el segundo lo mismo porque estaba claro que era de la Parroquia.

Como hemos dicho anteriormente el Ayuntamiento de Vall de Uxó manifiesta que ha adquirido la propiedad de la Casa-hospedería por prescripción, en virtud de su posesión «en concepto de dueño», pública, pacífica e ininterrumpida durante más de diez años con buena fe y justo título o subsidiariamente durante más de treinta años, sin buena fe o justo título. Ante ello la Juez hará referencia a los arts. 609 y 1930 del CC que fundamentan la figura jurídica de la prescripción pero insistirá, como lo hacen las sentencias ya comentadas, en comprobar si se da o no la posesión «en concepto de dueño». Para ello hará referencia a varias Sentencias del Tribunal Supremo que sientan doctrina sobre el asunto (STS, 6 de octubre de 1975; STS de 6 de junio de 1986; STS 20 de noviembre de 1990; STS de 14 de marzo de 1991; STS de 10 de junio de 1992; STS de 29 de octubre de 1994).

La Juez concluye al respecto que la demandada no ha podido probar la prescripción ordinaria ni extraordinaria, ni tampoco la posesión «en concepto de dueño». Todos los intervinientes reconocieron en algún momento de su declaración que la Parroquia del Santo Ángel Custodio ha usado la finca litigiosa como propia y para sus usos; ha tenido la llave en todo momento exclusivamente, salvo un breve periodo de mera tolerancia; debe usar siempre la vivienda para acceder a las dependencias del templo religioso pues ambos

⁷⁷ Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 1 de Nules, Proc. 520/06, 21 de diciembre de 2007, fol. 6.

edificios, Casa y Ermita, constituyen una unidad funcional y el mismo alcalde que manda la inmatriculación del bien a nombre del Ayuntamiento reconoce la falta de posesión del inmueble.

Por otro lado, coincidiendo con las declaraciones judiciales y la numerosa jurisprudencia citada, la Juez dirá que «a la conclusión alcanzada acerca de la inexistencia de posesión “en concepto de dueño” no obsta lo alegado por la parte demandada reconviniendo acerca de extremos tales como que la misma destinó el inmueble controvertido a hospedaje diverso e incluso para residencia de ancianos o que corría con los gastos de luz y agua, así como de las reparaciones, por cuanto, aún no negando la realidad de los mismos por resultar así determinados por las diferentes pruebas practicadas, la realización de obras de conservación o mejora, o de actos de explotación no constituyen de por sí actos susceptibles de demostrar la posesión “en concepto de dueño” tal y como exige la normativa alegada en los párrafos anteriores»⁷⁸.

Con todo, la Juez admitirá plenamente la demanda interpuesta por la Parroquia del Santo Ángel Custodio de Vall de Uxó, declarando que es la propietaria de la Casa adosada a la Ermita Patronal de la Sagrada Familia y mandando corregir cuanto procede en el Registro de la propiedad.

B. *La Jurisprudencia citada*

El estudio y comentario de los Fundamentos de derecho presentes en las sentencias promovidas por las diversas parroquias de la Diócesis de Segorbe-Castellón para defender o recuperar la propiedad de diversos inmuebles, nos mueven a ordenar la numerosa jurisprudencia del Tribunal Supremo, así como la jurisprudencia menor de las Audiencias Provinciales al respecto. En ella se hace referencia a determinados conceptos jurídicos y elementos de prueba, importantes a la hora de plantear cualquier conflicto jurisdiccional que persiga la defensa del patrimonio de la Iglesia.

Entre la amplia jurisprudencia aportada destacamos cuatro principios o conceptos legales que consideramos de primer orden: en primer lugar la cuestión de la posesión «en concepto de dueño», sin duda la más citada en las sentencias; tendremos en cuenta también la calificación que el Alto Tribunal y las Audiencias Provinciales tienen respecto de «los actos posesorios no válidos

⁷⁸ Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 1 de Nules, Proc. 520/06, 21 de diciembre de 2007, fol. 9.

para adquirir por usucapión»; asimismo adquieren importancia en la jurisprudencia el llamado «principio de inercia posesoria e inversión posesoria» y la denominada «presunción iuris tantum de la exactitud registral. Usucapión contra tabulas».

1. La Posesión «en concepto de dueño»

La posesión «en concepto de dueño» o «animus domini» requiere, en primer lugar, que la tenencia vaya unida a la intención de haber la cosa como propia como requisito esencial básico tanto de la usucapión ordinaria como extraordinaria. Al respecto contamos con la siguiente jurisprudencia:

- Jurisprudencia del Tribunal Supremo: Sentencias de 24 de marzo de 1983 (RJ 1983, 1613), de 16 de mayo de 1983 (RJ 1983, 2825), de 21 de junio de 1991 (RJ 1991, 4568) y 18 de abril de 2001 (RJ 2001, 6680).
- Jurisprudencia menor: Sentencias de la Audiencia Provincial de Ávila núm. 237/2005, de 11 de noviembre (AC\2005\1951), de la Audiencia Provincial de Cantabria núm. 41/2008, de 24 de enero (JUR\2008\146993).

Pero no basta la mera intencionalidad de poseer para hacer la cosa propia, pues la posesión «en concepto de dueño» no es un concepto puramente subjetivo o intencionado, siendo exigible un elemento causal o precedente objetivo, que revele que el poseedor no es mero detentador, por lo que deben concurrir actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico, sin que baste una mera tenencia material, así se ha expresado en:

- Jurisprudencia del Tribunal Supremo: Sentencias de 3 de junio de 1993 (RJ 1993, 4385), 15 de diciembre de 1993 (RJ 1993, 9991), de 18 de octubre de 1994 (RJ 1994, 7721).
- Jurisprudencia menor: Sentencias de la Audiencia Provincial de Ávila núm. 237/2005, de 11 de noviembre (AC\2005\1951), de la Audiencia Provincial de Cantabria núm. 41/2008, de 24 de enero (JUR\2008\146993).

Este elemento objetivo o casual se describe, en diversas sentencias del Tribunal Supremo, como la realización de actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico; realización de actos que sólo el propietario por sí puede realizar, actuar y presentarse en el mundo exterior como efectivo dueño y propietario de la cosa sobre la que se proyectan los actos posesorios. Tam-

bién deben tenerse en cuenta que las actuaciones como efectivo titular dominical no tengan carácter clandestino, de tal modo que se pruebe con claridad y precisión el inicio posesorio «en concepto de dueño»; en el caso en que se haya producido un cambio de concepto posesorio debe constar socialmente de manera precisa e indudable, mediante un comportamiento como propietario:

- Jurisprudencia del Tribunal Supremo: sentencias de 17 de mayo de 2002 (RJ 2002, 5343), de 3 de junio de 1993, de 30 de diciembre de 1994, de 19 de mayo de 2005 (RJ 2005, 4006), de 19 de mayo de 2005, de 9 de julio de 2001 (RJ n2001, 4997).

En principio, la propiedad se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió, es decir, existe la presunción posesoria de disfrute en el mismo concepto en que se adquirió el bien, mientras no se pruebe lo contrario, si bien es posible mudar ese concepto (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de octubre de 1995 (RJ 1995, 7848).

2. Los actos posesorios no válidos para adquirir por usucapión

En primer lugar, hemos de considerar que el poseedor en concepto de usufructuario no puede en modo alguno, a su capricho, desprenderse de esta cualidad y pasar a poseer «en concepto de dueño» para poder usucapir, así queda plasmado en:

- Jurisprudencia del Tribunal Supremo: Sentencias de 19 de junio de 1984 (RJ 1984, 3251), de 10 de abril de 1990 (RJ 1990, 2712).
- Jurisprudencia menor: Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria núm. 41/2008, de 24 de enero (JUR\2008\146993).

Tampoco pueden considerarse actos posesorios con efectos en el ámbito de la usucapión haber formulado dos denuncias por sendos robos ocurridos en 1987 y 1994; y en relación con tales hechos haber cambiado la cerradura de la Iglesia y posteriormente tapiarla para evitar nuevas sustracciones:

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra núm. 23/2003, de 4 de febrero (JUR\2003\76133).

El uso y disfrute de la vivienda por mera tolerancia y liberalidad, en base a una cesión en calidad de precario, son meros actos posesorios inadecuados para adquirir por prescripción, de conformidad con el art. 1942 del Código Civil:

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia núm. 279/2007, de 21 de noviembre (JUR\2008\75970).

Asimismo, para que pueda darse la usucapión, tanto ordinaria como extraordinaria, se requiere la posesión durante el lapso de tiempo fijado por la Ley, pero siempre «en concepto de dueño», por cuya razón se ha excluido de la posibilidad de prescribir a los arrendatarios, los precaristas o los guardadores:

- Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de febrero de 1996.

No resulta extraño a la realidad histórica y social del dominio eclesiástico de un inmueble que por su naturaleza y destino es de notorio carácter religioso y católico desde el mismo momento de su construcción, el hecho de que, en determinados momentos, las instituciones públicas hayan colaborado a su conservación; incluso acontece en la actualidad, teniendo en cuenta cuando menos el carácter artístico o cultural que pueda tener este tipo de inmuebles, no contradiciéndose con ello la pública y pacífica posesión:

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Álava núm. 343/2007, de 26 de noviembre (JUR\2008\38858).

Tampoco la falta de práctica de actos religiosos en la Iglesia puede considerarse como un supuesto de abandono de la posesión:

- Sentencia de la Audiencia Provincial de Navarra núm. 23/2003, de 4 de febrero (JUR\2003\76133).

Por otro lado, las medidas de seguridad, actos de conservación o cesiones a terceros que efectúa un depositario de obras de arte no constituyen actos posesorios válidos para usucapir, ya que ello entra dentro de las obligaciones de todo depositario de obras de arte. Tampoco puede admitirse que la cesión por un museo de un cuadro que tenga en depósito por sus propietarios implica un cambio en el concepto de posesión:

- Sentencia del Tribunal Supremo núm. 234/2008, de 28 de noviembre (RJ\2009\523).

3. El principio de inercia posesoria e inversión posesoria

En virtud del principio llamado de inercia posesoria, el art. 436 CC establece la presunción *iuris tantum*, de que el poseedor continua siéndolo por el mismo concepto en virtud del cual adquirió la posesión. Por lo tanto, es posible la llamada inversión posesoria en virtud de la cual el poseedor por otro concepto puede pasar a serlo «en concepto de dueño».

La posesión «en concepto de dueño», base de la inversión posesoria, no puede fundarse en una mera presunción; no es un concepto subjetivo, por lo que no basta la mera intención del poseedor, representada por el ánimo de tener la cosa para sí conforme al principio *nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest* (nadie puede modificar por sí y para sí la causa de la posesión); es preciso que concurra, junto con el *animus domini*, un objeto o casua. Así se manifiesta en la:

- Jurisprudencia del Tribunal Supremo: entre otras, Sentencias de 29 de noviembre de 2007 (RJ 2007, 8453), de 16 de noviembre de 1999 (RJ 1999, 8612), de 16 de febrero de 2004 (RJ 2004, 749), de 18 de septiembre de 2007 (RJ 2007, 5074) y 18 de octubre de 1994 (RJ 1994, 7721).

En definitiva, es necesario la existencia de actos que reúnan una cuádruple condición: primero, reflejar de manera inequívoca, a partir de un determinado momento, la voluntad de poseer «en concepto de dueño» por parte de quien poseía en otro concepto; segundo, tener carácter público y externo, pues no basta la mera intención del poseedor, aunque no se exige una forma o solemnidad determinada; tercero, tener carácter obstativo para el anterior poseedor, para lo cual no son suficientes los actos de mero incumplimiento de obligaciones por parte del poseedor, sino que es menester la afirmación de la titularidad dominical mediante actos expresos o tácitos que resulten incompatibles con el reconocimiento a favor de otra persona de la titularidad dominical; y cuarto, no permanecer ocultos al anterior poseedor, aunque en la modalidad de contradicción no es necesaria la aquiescencia formal de éste, ni que se le dirija una comunicación o intimación, sino que basta con que no le permanezcan ocultos:

- Jurisprudencia del Tribunal Supremo: Sentencia de 28 de noviembre de 2008 (RJ\2009\523).

4. La presunción *iuris tantum* de la exactitud registral. *Usucapión contra tabulas*

La presunción de exactitud registral que proclama el art. 38 de la Ley Hipotecaria, fuera de los supuestos de protección del tercero hipotecario, en que actúa como presunción *iuris et de iure*, no tiene más alcance en las restantes hipótesis que el de una presunción *iuris tantum* que respeta lo que publican los asientos hasta tanto no se demuestre su discordancia con la realidad ex-

trarregistral, en cuyo caso prevalece ésta sobre aquella. Por lo tanto, nuestro Derecho admite prueba en contrario tendente a acreditar la discordancia que puede existir entre la realidad registral y extrarregistral, permitiendo la usucapión «contra tabulas» a tenor de lo dispuesto en el art. 36, párrafo 5º, de la Ley Hipotecaria, en cuyo caso procede ordenar las rectificaciones registrales precisas para conformar la realidad registral y extrarregistral; así lo confirma:

- la Jurisprudencia menor contenida en las Sentencias de la Audiencia Provincial de Navarra núm. 23/2003, de 4 de febrero (JUR\2003\76133), de la Audiencia Provincial de Teruel núm. 33/1999, de 3 de marzo (AC\1999\418), de la Audiencia Provincial de Huesca núm. 231/2004, de 18 de noviembre (AC\2004\1986).

CONCLUSIONES

1. La actual ley hipotecaria y, en concreto, el art. 206 del texto legal, es un instrumento muy importante para conceder garantías legales a un gran número de bienes inmuebles de las entidades públicas y de la Iglesia católica.

La norma garantiza el acceso al Registro de la propiedad de los bienes que la Iglesia posee desde tiempo inmemorial y de los que carece de título escrito de dominio. Se trata de bienes inmuebles de diversa naturaleza, pero que son esenciales para el cumplimiento de los fines propios de la Iglesia y cuya propiedad es necesario que goce de las mismas garantías de publicidad que el resto de bienes pertenecientes a las administraciones públicas o a particulares.

La Iglesia todavía posee numerosos bienes inmuebles sin inscribir, y que reúnen los requisitos para su inmatriculación por medio del procedimiento establecido por el art. 206 LH; esta realidad, en la medida de lo posible, debe subsanarse pues el precepto, ya en vigor desde hace tiempo, podría ser reformado en otra coyuntura política, con lo que sería más compleja la inmatriculación de estos bienes.

Una parte de la doctrina y la jurisprudencia, así como entornos socio-políticos muy concretos, manifiestan que el citado art. 206 LH es inconstitucional, ya que concede a la Iglesia católica un procedimiento específico para inmatricular sus fincas de forma equiparable a las administraciones públicas; por ello consideran que la norma viola el principio de igualdad y no discriminación por materia religiosa, consagrado en el art. 14 CE, así como el principio de aconfesionalidad del Estado, contenido en el art. 16.3 CE. La violación

aducida del principio de igualdad por parte del art. 206 LH encontraría una solución fácil y equitativa con la equiparación de las demás confesiones religiosas a la Iglesia católica, extendiendo el citado procedimiento de inmatriculación previsto en el art. 206 LH a todos los entes inscritos en el Registro de Entidades Religiosas dependientes del Ministerio de Justicia. Con esta modificación se solucionaría el problema formal, pero hay que tener en cuenta que su aplicación sería nula o muy residual, dado que las nuevas confesiones religiosas están implantadas en nuestra sociedad desde hace unas décadas, sus propiedades son recientes y adquiridas normalmente con título escrito de dominio; en general no son propietarios de bienes inmuebles inscribibles con el procedimiento y requisitos previstos por el art. 206 LH.

2. Tampoco podemos hablar de privilegio, ya que la finalidad del art. 206 LH está muy lejos de buscar el beneficio de una determinada confesión religiosa, en este caso la Iglesia católica, sino todo lo contrario, lo que persigue la norma es el bien común y la seguridad jurídica y ésta se consigue en gran medida, con la inscripción de los bienes inmuebles en el Registro de la propiedad.

Las instituciones citadas por la norma hipotecaria, entre ellas la Iglesia católica, poseedoras desde tiempo inmemorial de grandes patrimonios de los cuales no consta en la actualidad título escrito de dominio, obtienen la posibilidad de inmatricular sus bienes en el Registro de la propiedad, ofreciendo la necesaria seguridad del tráfico jurídico de dichas propiedades. Desde esta perspectiva pragmática del legislador, podemos considerar lógico y comprensible que una institución milenaria como la Iglesia católica que posee propiedades en miles de municipios a lo largo y ancho de nuestro territorio, pueda legalizarlos y dar fe pública de su propiedad de un modo similar al resto de entidades públicas citadas por el art. 206 LH y que se encuentran con idéntica posición respecto a sus bienes; se trata claramente de una necesidad jurídica y material que hay que atender con medios legales: en este caso lo posibilita la actual redacción del artículo aducido de la LH.

Hemos de tener en cuenta que la mayoría de los bienes inmuebles históricos propiedad de la Iglesia, se engloban en estas circunstancias y requisitos previstos por la norma hipotecaria.

3. Por otro lado, el procedimiento regulado en el art. 206 LH no se usa ni afecta a la inscripción de la totalidad de los bienes de la Iglesia católica o de los entes públicos mencionados; esta cuestión es muy importante para no caer en errores. El medio inmatriculador dispuesto por la norma sólo se uti-

liza respecto a aquellos bienes, generalmente adquiridos por la Iglesia antes de la promulgación de la primera ley hipotecaria en el s. XIX y que, como hemos dicho anteriormente, carecen de título escrito de dominio. El resto de bienes se inmatriculan con el procedimiento normal, a través del correspondiente expediente de dominio tramitado por el Juzgado de 1ª Instancia donde se encuentra radicada la finca en cuestión, o bien mediante la presentación del título público de adquisición. Así, concluimos diciendo que la norma del 206 LH sólo es aplicable a aquellas fincas que no podrían acceder al Registro de la propiedad de cualquiera de las formas ordinarias, previstas en nuestro sistema jurídico.

4. También ha sido controvertida la cuestión relativa a la persona que, según el art. 206 LH, queda encargada de certificar la propiedad a inscribir según el citado precepto legal. La norma establece que debe ser el funcionario público, fedatario, que representa a la institución pública que va a inmatricular y el Ordinario diocesano en el caso de la Iglesia católica. Un sector de la doctrina ha criticado la «supuesta» equiparación del representante de la Iglesia católica a los funcionarios públicos, cuestión que podría trasgredir el art. 16.3 CE.

Las conclusiones que se extraen de la reflexión y el estudio en relación a este tema van en la dirección de aceptar, por lógica y total pragmatismo, que en el caso de la Iglesia, es su fedatario quien debe certificar: es él quien conoce de oficio el contenido de sus inventarios, dispone de datos históricos y puede constatar real y objetivamente la propiedad de un determinado bien que posee «en concepto de dueño».

No sería lógico, por falta de datos e información y porque no revestiría la más mínima garantía, que un funcionario público certificara la propiedad de un bien que no conoce y que no le pertenece, ya que habría de recurrir de igual modo a obtener la información y la certificación de quien realmente la posee y conoce los datos formales y descriptivos, es decir, del Ordinario diocesano.

5. Así, concluimos que el legislador ha pretendido a lo largo de la historia de la normativa hipotecaria, que fuera viable el acceso al Registro de la propiedad del gran patrimonio en manos de las administraciones públicas y de la Iglesia católica. Con esto, no se persigue favorecer a estas instituciones, sino garantizar la seguridad en el tráfico de inmuebles y con ello el conjunto del sistema: era y es necesario que conste con efectos de publicidad, la propiedad de esta multitud de bienes. Era apremiante ampliar la base de fincas inmatricu-

culadas en el Registro dada la imposibilidad de hacerlo por medio de otros procedimientos establecidos al efecto, por la lentitud de su tramitación y los ingentes patrimonios de los que eran titulares las administraciones públicas y la Iglesia católica.

De este modo, podemos concluir, que la normativa vigente en materia de inmatriculación no es reciente, sino que sigue un proceso que se inicia en 1863, se actualizará con la promulgación de las diversas leyes y sus reformas en el s. XX que pretenden en último término, regular el acceso al Registro de la propiedad de los bienes inmuebles referidos, sin pretender introducir un privilegio a favor de la Iglesia o equiparar su status al del resto de Administraciones públicas. Comprendemos por tanto que el acceso al Registro de la propiedad que ordena el art. 206 LH no es aplicable ni útil al resto de confesiones religiosas que no cuentan entre sus bienes, propiedades que puedan inmatricularse por esta vía, con lo que no se percibe violación alguna respecto a los art. 14 y 16.3 CE.

6. Del conjunto de nuestro estudio se desprende la importancia de la inmatriculación de los bienes de la Iglesia católica en el Registro de la propiedad. La Desamortización supuso un gran expolio del patrimonio de la Iglesia, pero quedaron en sus manos numerosos bienes que son esenciales y necesarios para el cumplimiento de sus fines; estos bienes deben acceder al Registro y evitar que las confusiones históricas o las perspicacias de todos los tiempos los lleven a manos de propietarios públicos o privados que nunca han sido sus dueños. El procedimiento previsto en el art. 206 LH es un medio idóneo para inmatricular los bienes históricos de la Iglesia católica.

ANEXO

La Ley de Madoz⁷⁹

«Doña Isabel II, por la gracia de Dios y la Constitución, Reina de las Españas: a todos los que las presentes vieren y entendieren, sabed: que las Cortes constituyentes han decretado y Nos sancionado lo siguiente:

TÍTULO I: Bienes declarados en estado de venta y condiciones generales de su enajenación.

Artículo 1º. Se declaran en estado de venta con arreglo a las prescripciones de la presente Ley, sin perjuicio de las cargas y servidumbres a que legítimamente estén sujetos, todos los predios rústicos y urbanos, censos y foros pertenecientes al Estado, al clero, a las órdenes militares de Santiago, Alcántara, Calatrava, Montesa y San Juan de Jerusalén; a cofradías, obras pías y santuarios; al secuestro del ex infante don Carlos; a los propios y comunes de los pueblos; a la beneficencia, a la instrucción pública y cualquiera otros pertenecientes a manos muertas, ya estén o no mandados vender por Leyes anteriores.

Artículo 2º. Exceptúense de lo dispuesto en el Artículo anterior:

Primero. Los edificios y fincas destinados, o que el Gobierno destinase al servicio público.

Segundo. Los edificios que ocupan hoy los establecimientos de beneficencia e instrucción.

Tercero. El palacio o morada de cada uno de los MM. Rvds. Arzobispos y Rvds. Obispos, y las rectorías o casas destinadas para habitación de los curas párrocos, con los huertos o jardines a ellas anejas.

Cuarto. Las huertas y jardines pertenecientes al instituto de las Escuelas Pías.

Quinto. Los bienes de capellanías eclesiásticas, destinadas a la instrucción pública, durante la vida de sus actuales poseedores.

Sexto. Los montes y bosques cuya venta no crea oportuna el Gobierno.

Séptimo. Las minas de Almaden.

Octavo. Las salinas.

Noveno. Los terrenos que son hoy aprovechamiento común, previa declaración de serlo, hecha por el Gobierno, oyendo al Ayuntamiento y la Diputación provincial respectivos.

⁷⁹ F. SIMÓN SEGURA, *La Desamortización española del siglo XIX*, Instituto de Estudios Fiscales, Madrid 1973, pp. 191-199.

Cuando el Gobierno no se conforme con el parecer en que estuvieren de acuerdo el Ayuntamiento y la Diputación provincial, oirá previamente al Tribunal Contencioso-Administrativo, o el cuerpo que hiciere sus veces antes de dictar su resolución.

Décimo. Y por último, cualquier edificio o finca cuya venta no crea oportuna el Gobierno por razones graves.

Artículo 3º. Se procederá a la enajenación de todos y cada uno de los bienes mandados vender por esa Ley, sacando a pública licitación las fincas o sus suertes a medida que lo reclamen los compradores, y no habiendo reclamación, según lo disponga el Gobierno; verificándose las ventas con la mayor división posible de las fincas, siempre que no perjudique a su valor.

Artículo 4º. Cuando el valor en tasación de la finca o suerte que se venda no exceda de 10.000 reales de vellón, su licitación tendrá lugar en dos subastas simultáneas, a saber: una en la cabeza del partido judicial donde la finca radique, y otra, en la capital de su respectiva provincia.

Artículo 5º. Cuando el valor en tasación de finca o suerte que se venda exceda de 10.000 reales de vellón, además de las dos subastas que previene el artículo anterior, tendrá lugar otra tercera, también simultánea con aquéllas, en la capital de la monarquía.

Artículo 6º. Los compradores de las fincas o suertes quedan obligados al pago en metálico de la suma en que se les adjudiquen en la forma siguiente: Primero, al contado el 10 por 100; segundo, en cada uno de los dos años primeros siguientes, el 8 por 100; tercero, en cada uno de los dos años subsiguientes, el 7 por 100; cuarto, y en cada uno de los diez años inmediatos, el 6 por 100. De forma que el pago se complete, en quince plazos y catorce años.

Los compradores podrán anticipar el pago de uno o más plazos, en cuyo caso se les abonará el interés máximo de 5 por 100 al año correspondiente a cada anticipo.

TÍTULO II. Redención y venta de los censos.

Artículo 7º. Para redimir los censos declarados en venta por la presente ley, se concede a los censatarios el plazo de seis meses, a contar desde su Publicación, bajo las bases siguientes: Primera, los censos cuyos réditos no excedan de 60 reales ánuos se redimirán al contado, capitalizándolos al 8 por 100, y en el término de nueve años y diez plazos iguales, capitalizados al cinco. Tercera, los censos cuyos réditos se pagan en especies se regularán por el precio medio que haya tenido la misma especie en el mercado durante el último decenio. Cuarta, los censos, foros, treudos, prestaciones y tributos de cualquier género, cuyo canon o interés exceda del 5 por 100, se redimirán en la forma prescrita al tipo reconocido en la imposición o fundación, y si no estuviese reconocido, al consignado en las bases primera y segunda.

Artículo 8º. Concluido el término señalado para la redención, se procederá a la venta de los censos en pública subasta bajo los mismos tipos y condiciones establecidas en el Artículo anterior.

Artículo 9º. El Gobierno asegurará a cada establecimiento de beneficencia las rentas que disfruta en la actualidad, compensando la pérdida que pueda sufrir en la redención o venta de los censos, con el aumento que se obtenga en la de los bienes inmuebles.

Cuando no posea el establecimiento de beneficencia bienes inmuebles, o no se obtengan aumentos en la enajenación de éstos, el Gobierno cubrirá el déficit con los fondos del Tesoro público.

Artículo 10º. El pago del laudemio en las enfiteusis será a cargo de los compradores.

Artículo 11º. Se perdonan los atrasos que adeuden los censatarios, ya procedan que no se hayan reclamado en los últimos cinco años, ya de ser los censos desconocidos o dudosos o ya de cualquiera otra causa, con tal de que se confiesen deudores de los capitales o sus réditos.

TÍTULO III. Inversión de los fondos procedentes de la venta de los bienes del Estado, del clero y 20 por 100 de propios.

Artículo 12º. Los fondos que se recauden a consecuencia de las ventas realizadas en virtud de la presente Ley, exceptuando el 80 por 100 procedente de los bienes de propios, beneficencia e instrucción pública, se destinan a los objetos siguientes:

Primero. A que el Gobierno cubra, por medio de una operación de crédito, el déficit del presupuesto del Estado, si lo hubiere en el año corriente.

Segundo. El 50 por 100 de lo restante y el total ingreso en los años sucesivos a la amortización de la deuda pública consolidada sin preferencia alguna y a la amortización mensual de la Deuda amortizable de primera y segunda clase, con arreglo a la Ley del 1 de agosto de 1851.

Tercero. El 50 por 100 restante a obras públicas de interés y utilidad general, sin que pueda dársele otro destino bajo ningún concepto, exceptuándose 30 millones de reales que se adjudican para el pago de las consignaciones que hasta la fecha tenga hechas el Gobierno de S. M. con destino a la reedificación y reparación de las iglesias de España.

Artículo 13º. El 50 por 100 fiel producto de las ventas de los bienes comprendidos en el artículo anterior, destinado a la amortización de la deuda pública, se depositará en las respectivas tesorerías en arca de tres llaves, bajo la inmediata responsabilidad de los claueros y a disposición exclusivamente de la Junta Directiva de la Deuda Pública.

Artículo 14º. La Junta Directiva de la Deuda Pública dispondrá que mensualmente ingresen en su propia Tesorería los fondos de que trata el artículo anterior;

y no consentirá que en ningún caso, ni bajo pretexto alguno, sea la que fuere la autoridad que lo intente, se distraigan los mismos fondos del sagrado objeto a que exclusivamente están destinados.

TÍTULO IV. Inversión de los fondos procedentes de los bienes de propios, beneficencia e instrucción pública.

Artículo 15°. El Gobierno invertirá el 80 por 100 del producto de la venta de los bienes de propios a medida que se realicen, y siempre que no se les dé otro destino, con arreglo al artículo 19, en comprar títulos de la deuda consolidada al 3 por 100, que se convertirán inmediatamente en inscripciones intransferibles de la misma a favor de los respectivos pueblos.

Artículo 16°. Los cupones de las inscripciones intransferibles serán admitidos a los pueblos como metálico en pago de contribuciones a la fecha de sus respectivos vencimientos.

Artículo 17°. Para que no queden en descubierto las obligaciones que hoy atienden los pueblos con los productos de sus propios, el Estado les asegura, desde el momento que se realice la venta de cada finca o suerte, la misma renta líquida que por ella perciben en la actualidad.

Artículo 18°. Luego que el Estado haya percibido, por cuenta del 80 por 100 de los bienes de propios de cada pueblo, una suma equivalente a los adelantos que en renta y capital hubiere hecho, y previa la correspondiente liquidación, se invertirá el saldo, si lo hubiere, en nuevas inscripciones intransferibles a favor de los pueblos respectivos.

Artículo 19°. Cuando los pueblos quieran emplear, con arreglo a las Leyes, y en obras públicas de utilidad local o provincial, o en Bancos agrícolas o territoriales, o en objetos análogos, el 80 por 100 del capital procedente de la venta de propios, o una parte de la misma suma, se pondrá a su disposición la que reclamen, previos los trámites siguientes: 1°. Que lo solicite fundadamente el Ayuntamiento. 2°. Que lo acuerde, previo expediente, la Diputación provincial. 3°. Que recaiga la aprobación motivada del Gobierno.

Artículo 20°. El producto íntegro de la venta de los bienes de beneficencia e instrucción pública, si las corporaciones competentes no hubieren solicitado y obtenido otra inversión, se destinará a comprar títulos de la Deuda consolidada al 3 por ciento para convertirlos en inscripciones intransferibles a favor de los referidos establecimientos, a los cuales se asegura desde luego la renta líquida que hoy les produzcan sus fincas. Los cupones serán admitidos a su vencimiento, como metálico, en pago de contribuciones.

Artículo 21°. Realizado que sea el total importe de la venta de los bienes de beneficencia y de instrucción pública, se verificará una liquidación, cuyo saldo, después de reintegrarse el Erario de lo que como renta hubiere anticipado, se invertirá también

en la compra de títulos del 3 por ciento, que han de convertirse en inscripciones intransferibles a favor de los respectivos establecimientos.

Artículo 22°. A medida que se enajenen los bienes del clero se emitirán a su favor inscripciones intransferibles de la deuda consolidada al 3 por ciento por un capital equivalente al producto de las ventas, en razón del precio que obtengan en el mercado los títulos de aquella clase de deuda el día de las respectivas entregas.

Artículo 23°. La renta de las inscripciones intransferibles de que trata el artículo anterior se destina a cubrir el presupuesto del culto y clero que la Ley señala.

TÍTULO V. Disposiciones generales.

Artículo 24°. Se declaran exentas del derecho de hipotecas las ventas y reventas de los bienes enajenados en virtud de la presente Ley, durante los cinco años siguientes al día de su adjudicación.

Artículo 25°. No podrán en lo sucesivo poseer predios rústicos ni urbanos, censos y foros las manos muertas enumeradas en el artículo 1° de la presente Ley, salvo en los casos de excepción explícita y terminantemente consignados en su artículo 2°.

Artículo 26°. Los bienes donados y legados o que se donen y leguen en lo sucesivo a manos muertas, y que éstas pudieren aceptar, con arreglo a las Leyes, serán puestos en venta o redención, según dispone la presente, tan luego como sean declarados propios de cualquiera de las corporaciones comprendidas en el artículo 1°.

Artículo 27°. El producto de la venta de los bienes de que trata el artículo anterior se invertirá según su procedencia y en la forma prescrita.

Artículo 28°. Un año después de publicada esa Ley caducarán los arrendamientos pendientes, sin perjuicio de las indemnizaciones a que puedan tener derecho las partes contratantes.

Artículo 29°. Se declaran derogados, sin fuerza y valor, todas las Leyes, Decretos, Reales órdenes anteriores sobre amortización o Desamortización que en cualquiera forma contradigan el tenor de la presente Ley.

Artículo 30°. Se autoriza al Ministro de Hacienda para que, oído el Tribunal Contencioso-Administrativo, y con acuerdo del Consejo de Ministros, fije las reglas de tasación y capitalización, y disponga los reglamentos y demás que sea conducente a la investigación de los bienes vendibles, y a facilitar la ejecución y cumplimiento de la presente Ley.

Aranjuez a 1 de mayo de 1855

*El Ministro de Hacienda
Pascual Madoz»*

Yo la Reina

BIBLIOGRAFÍA

I. *Jurisprudencia citada*

Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 2 de Nules, Proc. 96/95, 24 de noviembre. Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 1 de Villarreal, Proc.115/1996 A, 19 de febrero. Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 5 de Castellón, Proc.785/2003-E, 27 enero 2004. Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 6 de Castellón, Proc.224/2006, 21 de diciembre de 2007. Sentencia Juzgado 1ª Inst. n. 1 de Nules, Proc. 520/06, 21 de diciembre de 2007.

II. *Autores*

ARRIETA, L. J., *La inmatriculación de fincas de la Iglesia Católica por medio de certificación diocesana*, «Ius Canonicum» 50 (2010) 517-545. CHICO, J. M., *Estudios sobre Derecho Hipotecario*, Tomo II, Marid 1994. GARCÍA CANTERO, G., *La finca como objeto de derecho real*, «Revista crítica de Derecho inmobiliario» (1966) 453. GONZÁLEZ DEL VALLE, J. M., *Derecho Eclesiástico del Estado Español. Régimen económico, Patrimonial y Fiscal*, 4ª ed., Barañain (Navarra) 1996. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *Cuestiones controvertidas sobre el artículo 206 LH*, «Revista crítica de Derecho inmobiliario» (2010) 719. GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA, M., *La Inscripción de los lugares de culto en el registro de la propiedad*, IX Simposio Internacional sobre el régimen legal de los Lugares de Culto, Pamplona, 10 de noviembre de 2011. LOMBARDÍA, P. y FORNÉS, J., *Derecho Eclesiástico español*, cuarta edición, Pamplona 1996. MANTECÓN SANCHO, J., *El Derecho Fundamental de libertad religiosa*, Navarra 1996. MÍNGUEZ SANZ, S. y PUNENTE PRIETO, J., *Consideraciones sobre el Régimen Jurídico-Registral de las Entidades Religiosas, Ponencias y Comunicaciones presentadas al II Congreso Internacional de Derecho Registral*, Madrid 1974. MONTES, C., *Introducción al Derecho Inmobiliario Registral*, Zaragoza 1986. PALOS ESTAÚN, A., *Inmatriculación en el Registro de la Propiedad de los bienes de la Iglesia*, «Revista Española de Derecho Canónico» 58 (2001) 801-814. RODRÍGUEZ BLANCO, M., *Las certificaciones de dominio de la Iglesia católica. Análisis del artículo 206 de la Ley Hipotecaria*, en *Revista jurídica del notariado*, 34, 2000. RUANO ESPINA, L., *Régimen jurídico registral de los bienes de las Confesiones religiosas y su tratamiento jurisprudencial*, Cizur Menor 2005. RUANO ESPINA, L., *Titularidad e Inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes inmuebles de la Iglesia*, Comisión de Patrimonio Conferencia Episcopal, Madrid, marzo 1997. SERNA VALLEJO, M., *La publicidad inmobiliaria en el derecho hipotecario histórico español*, Madrid 1996. VENTURA-TRAVERSE Y GONZÁLEZ, A., *Temas de inmatriculación. Generalidades sobre la inmatriculación en la reforma hipotecaria*, *Revista crítica de Derecho inmobiliario*, 219-220, 1946. VILADRICH, P. J. y FERRER, J., *Derecho Eclesiástico del Estado Español. Los Principios Informadores del Derecho Eclesiástico Español*, 4ª ed., Pamplona 1996.

ÍNDICE DE LA TESIS DOCTORAL

INTRODUCCIÓN. I. LA DESAMORTIZACIÓN EN ESPAÑA: INICIOS Y DESARROLLO. A. La Desamortización en el siglo XVIII y las primeras normas desamortizadoras. 1. La Ilustración: Las bases ideológicas de la Desamortización. 2. La Crisis económica del siglo XVIII y la Desamortización de Godoy. B. La Desamortización en España desde 1808 hasta la muerte de Fernando VII. 1. El preludio de la Desamortización liberal. 2. Las medidas desamortizadoras de Napoleón y José I. 3. La legislación desamortizadora de las Cortes de Cádiz. 4. La Desamortización del Trienio liberal (1820-1823). C. La Desamortización en España desde 1834 a 1845: Las leyes de Mendizábal. 1. La elección de Mendizábal y los fundamentos de la Desamortización eclesiástica. 2. La legislación aplicable a la Desamortización de Mendizábal. 3. Bienes afectados por la Desamortización: el Clero regular. 4. El perfil de los compradores. 5. La Desamortización de Mendizábal en la provincia de Castellón. 6. Consecuencias de la Desamortización de Mendizábal. D. La nueva etapa desamortizadora: 1855-1896. Las leyes de Madoz. 1. El final de la Década moderada y el ascenso de Madoz. 2. Los personajes de la Desamortización general. 3. La oposición a la Desamortización de Madoz. 4. El Concordato de 1851. 5. La tramitación parlamentaria de la Ley de Madoz. 6. El texto de la Ley de Madoz. 7. La Redención y ventas de censos. 8. La vigencia de la Ley. 9. La Revolución de 1868. E. Consecuencias de la Desamortización de Madoz. II. LA DESAMORTIZACIÓN DE LA DIÓCESIS SEGORBE-CASTELLÓN. A. Contexto histórico. 1. La Diócesis de Tortosa. 2. La Diócesis de Segorbe. 3. La Archidiócesis de Valencia. B. La fuente principal de la información: El BOPC. C. La Desamortización en las parroquias de la Diócesis. III. TITULARIDAD Y RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS BIENES DE LA IGLESIA. LA NORMA VIGENTE. A. El Derecho canónico y la titularidad de los bienes eclesiásticos. 1. El derecho de la Iglesia a los bienes temporales. 2. La finalidad de los bienes materiales: canon 1254.2. 3. Sujetos titulares del derecho a poseer bienes materiales. La regulación de sus funciones en el libro V CIC. B. La Constitución española 1978 y el Acuerdo entre el Estado español y la Santa Sede sobre asuntos jurídicos y económicos. 1. El art. 16 de la Constitución española. 2. El acuerdo sobre asuntos económicos de 1979. a) El sistema de compensación. b) El nuevo sistema y el derecho comparado. c) El contenido del Acuerdo. C. La inscripción de los bienes inmuebles de la Iglesia católica en el Registro de la propiedad. El artículo 206 LH. 1. El Registro de la propiedad y el art. 206 de la Ley Hipotecaria. 2. El artículo 206 de la Ley Hipotecaria: Origen y contenido. 3. La Constitucionalidad del artículo 206 LH. a) Los artículos 14 y 16 de la Constitución Española: los principios de igualdad y libertad religiosa. b) El procedimiento vigente en el art. 206 LH: elementos que cuestionan su constitucionalidad. b) 1 El art. 206 LH: Privilegio o necesidad. b) 2 La persona encargada de certificar la propiedad. c) La verdadera finalidad del art. 206 LH. La viabilidad del Registro de la propiedad. d) La inscripción de los bienes eclesiásticos en la actualidad. Incidencias. 4. La Inmatriculación de los bienes inmuebles de la Iglesia: Posibilidades y requisitos. D. Los conflictos jurisdiccionales entre la Iglesia católica y entidades jurídico-públicas y privadas respecto a la titularidad de sus bienes. 1. Un caso concreto:

La Diócesis de Segorbe-Castellón. a) La Casa Abadía de la Parroquia de Nuestra Señora de la Asunción de Sueras, Castellón. b) El Ermitorio de la Sagrada Familia de la parroquia de Nuestra Señora de los Desamparados de Burriana, Castellón. c) La Ermita de San Salvador de la parroquia de nuestra Señora de la Asunción de Alcora. d) Las Ermitas de San Vicente y San Cristóbal, ambas pertenecientes a la parroquia de Nuestra Señora de la Asunción de Alcora, Castellón. e) La Casa-hospedería del Ermitorio Patronal de la Sagrada Familia perteneciente a la parroquia del Santo Ángel Custodio de Vall de Uxó. 2. La Jurisprudencia citada. a) La posesión «en concepto de dueño». b) Los Actos Posesorios no válidos para adquirir por usucapión. c) El principio de Inercia Posesoría e Inversión Posesoría. d) La presunción *iuris tantum* de la exactitud registral. Usucapión contra tabulas. CONCLUSIONES. ANEXOS. BIBLIOGRAFÍA.